# WESTERGÅRDVEIEN 24A

PRIVATMEGLEREN

# Vedlegg

Egenerklærings skjema
Tilstandsrapport
Energiattest
Husordensregler
Vedtekter Boligsameiet Jotunet
Info fra forretningsfører
Protokoll årsmøte 2025
Årsmøtepapirer 2025 Jotunet (1) (2)
Kommunale opplysninger
Kommuneplan
Grunnkart
Eiendomskart med grenser
Dok.nr. 16738
Tegninger
14_1106_0_0_03_Tegninger_10_02_1997__Seksjo
nering_Stavanger_ID_21849695
Ferdigattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

# EGENERKLÆRINGS SKJEMA

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Galleri (WM) |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 317250152 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Eirik Christiansen | Ingrid Gillstrøm Olausen |

| Gateadresse |
| --- |
| Westergårdveien 24A |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| Stavanger | 4032 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 317250152

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Oslofirma, filial Stavanger. |
| Arbeid utført av | 24 Center AS |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Dette er gjort av firma, hva de har gjort er uvisst. |

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Pålegg om skifte til ny måler. |

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Ladekontakt til alle i sameiet som ville ha, og her er en kun for oss. |

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

Document reference: 317250152

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Takstein er planlagt skiftet ca. 2027

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 317250152

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 317250152

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Eirik Christiansen | 42059a3a5d8cd6fdd52ec2e88246b6d44bb9a972 | 17.06.2025 13:31:49 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Ingrid Gillstrøm Olausen | 757b1fab627bee081f5e634890cdbecf8dad2b0d | 17.06.2025 13:29:44 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 317250152


→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

# TILSTANDSRAPPORT

# Tilstandsrapport

Westergårdveien 24 A, 4032 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 14, bnr. 1106, snr. 27

**Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 95 m²**



**Befaringsdato:** 16.06.2025 **Rapportdato:** 18.06.2025 **Oppdragsnr.:** 12301-3236 **Referansenummer:** XS6339

**Autorisert foretak:** Rogaland Takstpartner AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

**Rapportansvarlig**



Alexander Tønnessen
Uavhengig Takstingeniør
alex@rogalandtakstpartner.no
472 38 733

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.




### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.




### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i normalt god stand.

**Leilighet - Byggeår: 1996**

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Generelt vil eldre vinduer kunne være utsatt for punktering og mulig råteskader i treverk. Hengsler vil kunne få rustskader/funksjonssvikt. Det anbefales derfor jevnlig vedlikehold.
Bygningen har malte ytterdører i tre.
Platting med terrassebord av tre.
Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget eksisterer(ikke fremlagt på befaringen).

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og betong. Etasjeskiller er av betongdekke. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Hvite formpressede dører med profiler i dørbladet.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Ukjent byggeår. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. For nærmere kontroll av rør (faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").
Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert.  Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Naturlig avtrekk/ventiler i yttervegg. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter(grunnet manglende tilkomst er det ikke mulig å kontrollere el tilkobling). .

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

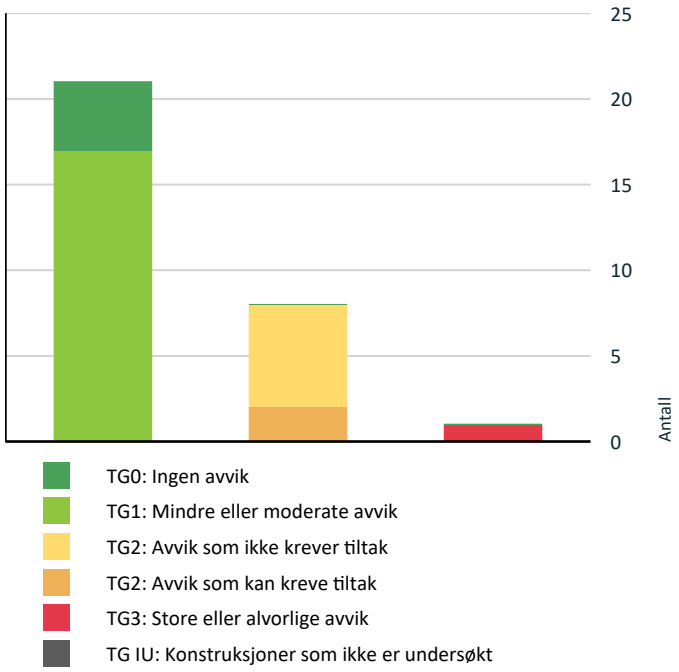
**Leilighet**

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vaskerom er beskrevet som bod på tegninger. Endringen vil kunne kreve søknad om bruksendring.

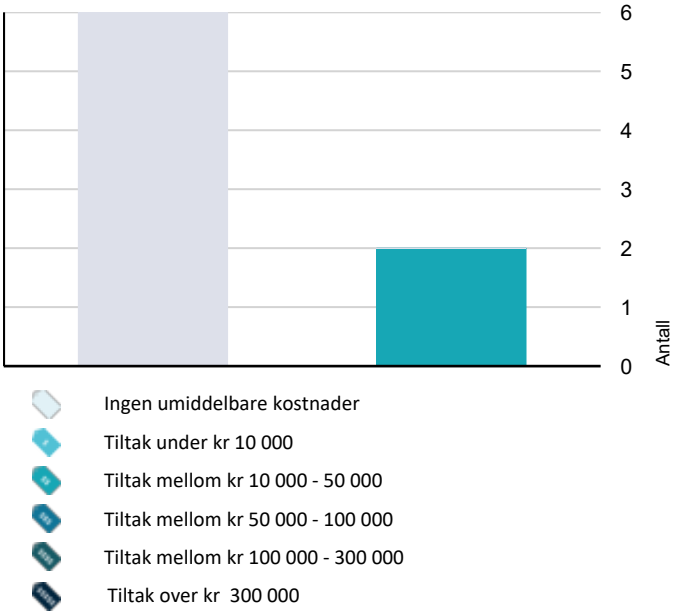
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I rapporten beskrives vann og avløpsrør og det informeres om alder visst informasjonen er tilgjengelig. I forbindelse med det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier visst dette er mulig. Disse beskrivelsene må ikke forveksles med kontroll av hverken rør eller elektrisk anlegg. Undertegnede har ikke kompetanse på området og kan ikke si noe om det faglige, teknisk eller lovlighet rundt vvs og elektrisk. Det oppfordres på ett generelt grunnlag til å foreta egne kontroller med elektriker og rørlegger.

For rapporter som gjelder leilighet/rekkehus i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/rekkehuset og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Iøynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i atkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes.

Grunnet diverse lagrede gjenstander er det deler av rom/overflater som ikke er kontrollert. Gjelder hovedsakelig vaskerommet.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Leilighet

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Radon** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**
1996

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Generelt vil eldre vinduer kunne være utsatt for punktering og mulig råteskader i treverk. Hengsler vil kunne få rustskader/funksjonssvikt. Det anbefales derfor jevnlig vedlikehold.

### TG 1 Dører

Bygningen har malte ytterdører i tre.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting med terrassebord av tre.

### TG 1 Andre utvendige forhold

Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget eksisterer(ikke fremlagt på befaringen).

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og betong.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.

### TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 1 Innvendige dører

Hvite formpressede dører med profiler i dørbladet.

## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Ukjent byggeår. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Ett våtrom skal bygges slik at vann kan renne mot sluk på hele rommet. En del av gulvet er ca 20cm høyere enn gulvet ved døren. Skulle vann komme på denne delen vil det ikke renne til sluk.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det anbefales at våtrom bygges slik at lekkasje vann kan renne fritt til sluk.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

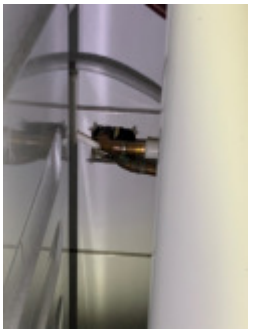
Det er ikke tettet fagmessig rundt rørgjennomføringer i vegg.
Krav til dokumentasjon er ikke oppfylt(ihht tek 10 og Tek 17). Faktura regnes ikke som dokumentasjon på fagmessig utførelse.

**Konsekvens/tiltak**
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Innhent dokumentasjon om mulig.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**





## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.



## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Høydeforskjell mellom nedsenket dusjgulv og resten av gulvet er stedvis noe mindre enn normen(10mm).

**Konsekvens/tiltak**
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Ingen umiddelbare tiltak. Ved liten høydeforskjell vil vann fra dusj kunne renne ut på resten av gulvet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Krav til dokumentasjon er ikke oppfylt(ihht tek 10 og Tek 17). Faktura regnes ikke som dokumentasjon på fagmessig utførelse.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## 1. ETASJE > BAD

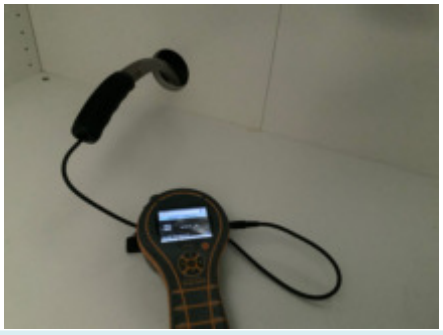
### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.



## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes (Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

### TG 2 Avløpsrør

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Naturlig avtrekk/ventiler i yttervegg. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ivaretatt ventiler i vinduer, men i rom som stuer og soverom anbefales det også veggventiler da bruksbelastningen i disse rommene er større.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det anbefales å øke ventileringen med flere veggventiler.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## TG 0 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter(grunnet manglende tilkomst er det ikke mulig å kontrollere el tilkobling). .

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 2 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   **Nei**

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **1996**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent Dagens eier har ikke hatt el arbeid utført.**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Nei**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

# Tilstandsrapport

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Ja Anlegget er av eldre dato og på et generelt grunnlag anbefales det en el kontroll.**

**Generell kommentar**

Tg 2 gis som en følge av at det ikke foreligger samsvarserklæring på alt av, eller på deler av det elektriske arbeidet som er utført etter 1/1-1999(da kravet til samsvarserklæring kom). For en faglig tilstandsvurdering av det elektriske anlegget må autorisert elektro virksomhet kontaktes. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid en el kontroll av sertifisert el firma i forbindelse med kjøp/salg av bolig/leilighet/fritidsbolig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
**Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
**Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?
**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

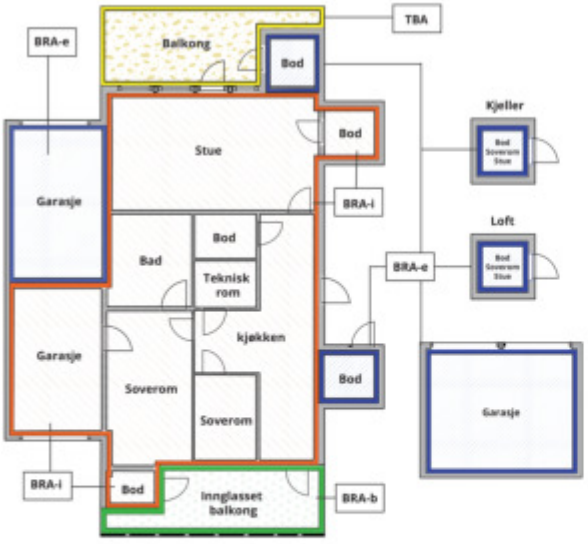
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.







Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Leilighet

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. Etasje | 95 | | | 95 | 23 |
| Kjeller | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **95** | **5** | | | **23** |
| **SUM BRA** | **100** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Entré, Gang, Soverom, Soverom 2, Vaskerom, Bad, Stue/kjøkken | | |
| Kjeller | | Bod | |

**Kommentar**

TBA(terrasser/balkonger) måles der det er mulig. Plattinger, terrasser der det ikke er klare avgrensninger som f.eks rekkverk, blomsterkasser kan være krevende å måle og vil noen ganger ikke bli målt. Snødekte terrasser og plattinger der det er uklart hvor denne slutter måles ikke. Oppmåling av balkonger og terrasser i sollys vil i noen tilfeller ikke være mulig, eller svært krevende. Avvik i arealene kan derfor forekomme.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
*Kommentar:* Vaskerom er beskrevet som bod på tegninger. Endringen vil kunne kreve søknad om bruksendring.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Rørlegger-utbedret blandebatteri på kjøkken.

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | **P-ROM( m2)** | **S-ROM( m2)** |
|---|---|---|
| **Leilighet** | 95 | 0 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 16.6.2025 | Alexander Tønnessen | Takstingeniør |
| | Eirik Christiansen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1103 STAVANGER | 14 | 1106 | | 27 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Westergårdveien 24 A

**Hjemmelshaver**
Christiansen Eirik, Olausen Ingrid Gillstrøm

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**
Leilighet i lavblokk beliggende på Gausel.

**Adkomstvei**
Offentlig

**Tilknytning vann**
Kommunalt

**Tilknytning avløp**
Kommunalt

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 18.06.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 17.06.2025 | | Gjennomgått | | Nei |

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 18.06.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XS6339

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

# ENERGIATTEST

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Westergårdveien 24 A |
| Postnr | 4032 |
| Sted | STAVANGER |
| Leilighetsnr. | |
| Gnr. | 14 |
| Bnr. | 1106 |
| Seksjonsnr. | 27 |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | |
| Bolignr. | H0101 |
| Merkenr. | A2022-1448066 |
| Dato | 17.10.2022 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Aleksander Vågen |

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

## Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

| | | |
|---|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt av ekspert med enkel registrering. | |
| **Bygningskategori:** | Boligblokker | |
| **Bygningstype:** | Leilighet | |
| **Byggeår:** | 1996 | |
| **Bygningsmateriale:** | Tre | |
| **BRA:** | 95 | |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 | |
| **Detaljert vegger:** | Nei | |
| **Detaljert vindu:** | Nei | |
| **Dato for lekkasjetallmåling:** | Ikke angitt | |
| **Type bygg:** | Eksisterende bygg | |
| **Energiregler (TEK-standard):** | Ikke angitt | Angis kun for nybygg |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet<br>Varmepumpe |
| **Varmepumpe:** | Henter varme fra uteluft |
| **Ventilasjon:** | Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske ovner og/eller varmekabler |

**For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).**

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

# HUSORDENSREGLER

# Husordensregler Boligsameiet Jotunet




**1. BRUK AV FELLESAREAL OG FELLESANLEGG**

1.1 Enhver sameier plikter å utvise tilbørlig hensyn til sameiet som fellesskap og de enkelte øvrige sameiere ved all bruk av fellesareal og fellesanlegg.

1.2 Kjøretøy, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller til vanlig bruk i trapperom.

1.3 Utendørs lek og sportslige aktiviteter må ikke være til unødig sjenanse for beboere, eller volde skade på grøntanlegg eller bygninger.

1.4 Utvendige bygningsmessige endringer av en hver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret (se for øvrig vedtatte vedtekter). Det forutsettes i tillegg at den enkelte sameier/tiltakshaver selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser.

1.5 En hver beplantning eller endring på fellesarealer kan bare skje etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

1.6 Tilgrising i fellesarealer, så som trapperom, garasjer, og på sameiets område for øvrig, skal ikke finne sted.

1.7 Dør til kjellerbod skal alltid holdes låst. Det skal ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommet. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser, mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

1.8 Det er ikke tillatt å bruke åpen ild i kjeller eller boder.

1.9 Ved grilling er det bare tillatt å benytte elektrisk grill eller grill med gassbrenner. Grilling skal alltid foregå under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale. Dessuten skal man ha vann/brannslukker for hånden.

## 2. REGLER FOR RO I LEILIGHETENE

2.1 Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

2.2 Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn ettermiddag og aften. Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl. 23.00– 06.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrument. Støy, herunder høyrøstet sang og musikk må unngås. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00.

2.3 Ved større sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid bør naboer varsles.

## 3. DYREHOLD

3.1 Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område.

3.2 Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlig person, og holdes langt unna sandkasser og lekeplasser. Eierne må påse at dyr ikke tar seg inn på andres terrasser.

3.3 Lufting av dyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at dyr gjør sitt fornødne på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes.

## 4. RENHOLD OG DUGNAD

4.1 Renhold av trapp og liknende.
Beboerne i det enkelte bygg har selv ansvaret for renhold av byggets fellesarealer, herunder gang og trapper.

4.2 Søppel.
Søppel skal anbringes i oppsatte bosspann, disse skal kun brukes til husholdningsavfall. Kildesortering av søppel skjer i samsvar med renholdsverkets anvisning.
Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes.

4.3 Dugnader i sameiet / vedlikehold av fellesarealer.
For å ivareta utvendige fellesområder beregner styret årlig en kostnad på å få eksterne krefter til å utføre vedlikeholdet. Denne summen fordeles over sameiebrøken og legges til i felleskostnadene. Dette faktureres på egen faktura.
For å legge til rette for de som ønsker det, arrangerer styret årlig to dugnader (vår og høst). Innkalling til dugnad skal skje med minst to ukers forutgående skriftlig varsel til sameierne. De som deltar på dugnadene, får avkortning i felleskostnadene tilsvarende arbeidsmengden som blir nedlagt, og får dermed ikke den ekstra fakturaen.

For å lette på koordinering av dugnadsarbeid utover oppsatt dato er det besluttet at beboer melder fra om en ikke kan delta på dugnadsdato - en får da tildelt oppgave fra styret. Oppgaven må så være utført 14 dager før eller etter oppsatt dugnadsdato om en ikke ønsker å få faktura på vedlikehold av utvendige fellesområder. Tilbakemelding må så gis styret.

## 5. GARASJER OG PARKERING

5.1 Bruk av carporter.
Carportplassene skal benyttes til oppstilling av kjøretøyer.

5.2 Gjesteparkering.

Plassene for gjesteparkering skal ikke båndlegges av sameierne, men stå ledig til benyttelse for besøkende til sameiet. Styret kan forlange fjernet bilvrak, tilhengere og campingvogner samt biler som ikke er i bruk.

5.3 Fjerning av kjøretøyer/gjenstander.
Dersom ulovlig hensatt kjøretøy skal fjernes fra sameiets areal eller parkeringsplass som disponeres av sameiet, vil følgende fremgangsmåte bli benyttet:
1: Varsel om at kjøretøyet ønskes fjernet henges opp på kjøretøyet.
2: Dersom kjøretøyet ikke blir fjernet innen den frist styret har fastsatt, kan styret rekvirere borttauing for eiers regning og risiko.

5.4 Kjøring/parkering.
Kjøring og parkering av motorkjøretøyer er forbudt på sameiets gangveier, med unntak av nødvendig syketransport, legebesøk eller nødvendig tilbringertjeneste.

**6. ANSVAR**

6.1 Sameieren er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av sin husstand og andre som sameieren svarer for.

6.2 Sameieren er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

**7. DIVERSE**

7.1 Meddelelser fra styret til sameierne skal enten skje direkte til den enkelte sameiers postkasse / epost. Meddelelsen anses for gitt dagen etter at denne er levert i sameiernes postkasse.

7.2 Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig. Styret kan kontaktes via nettsidene under KONTAKT.

7.3 Eventuelle klager på andre sameiere for brudd på husordensreglene skal i utgangspunktet forsøkes tatt opp direkte med vedkommende sameier, og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes.

7.4 Styret forslår denne saksgangen ved en eventuell skade:
1. Beboer informerer styret med en gang en skade eller feil oppdages.
2. Beboer forsøker så godt det lar seg gjøre å fikse det på egenhånd.
3. Trengs det ekstern hjelp er det i styrets interesse at beboer selv melder sak mot forsikringsselskap, etter at styret er informert, og håndterer videre dialog med ekstern hjelp. Dette for å minimere forstyrrende og forsinkende mellomledd.
4. Styret skal alltid informeres og beslutte eventuelle utlegg som måtte tilfalle sameiet. Beboer kan under ingen omstendigheter ta på sameiet kostnader styret ikke først har besluttet.

# VEDTEKTER BOLIGSAMEIET JOTUNET

# VEDTEKTER

## for Boligsameiet Jotunet

*Frøystad Gård, gnr. 14, bnr. 1106 i Stavanger kommune*

……..

*Vedtatt 8/5 2012, revidert 31/1 2018, revidert 19/5 2021*

**§1 - Sameiets navn**

Sameiets navn er Boligsameiet Jotunet.

**§2 - Sameiets gjenstand**

Gjenstand for sameie er eiendommen gnr. 14, bnr. 1106 i Stavanger kommune, med påstående bygninger.

**§3 - Sameiets formål**

Sameiets formål er å forvalte og bestyre sameiets gjenstand i samsvar med disse vedtekter og Lov om eierseksjoner.

Sameiets formål er videre å sikre eiernes fellesinteresser og å administrere hele eiendommen med tilhørende anlegg av enhver art m.v.

**§4 - Sameiets deltakere**

Deltakere i sameiet er eierne av de ideelle andeler, som igjen knytter seg til eiendomsrett til bestemte eierseksjoner, til sammen 31, slik det fremgår av den tinglyste oppdeling. Eiendommens 31 eierseksjoner er utelukkende boligseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken.

Eierandelen kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen, eller på annen måte skilles fra den.

Eierandelen som overdras i forbindelse med salg av seksjonen, skal meddeles styret skriftlig innen utflytting, med informasjon om ny eiers personalia og adresse, samt personnummer.

**§5 - Velforening**

Deltakerne i sameiet er forpliktet til å stå som medlem av velforeningen for Frøystad Gård. Velforeningen har ansvar for vedlikehold av fellesområdene. Velforeningen fastsetter selv eventuell kontingent for medlemskap.

**§6 - Rettslig råderett**

Den enkelte sameier har den fulle rettslige rådighet over sin eierseksjon, slik at eierandelen fritt kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte. Seksjonene kan fritt utleies. Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameierne har heller ikke rett til å kreve sameiet oppløst.

**§7 - Sameiets rettigheter og forpliktelser**

Sameierne hefter innbyrdes proratarisk etter eierandelenes størrelse for sameiets forpliktelser. For rettigheter gjelder samme forholdstall.

**§8 - Særskilte bruks- og disponeringsrettigheter**

Hver seksjon har eksklusiv bruks- og disponeringsrett til carport i fellesanlegg og bod i kjelleretasje. Carport og bod kan ikke overdras uten i sammenheng med seksjonen.

Eiere av seksjoner med tilstøtende balkong har eksklusiv bruksrett til disse.

Eiere av seksjoner på grunnplan med direkte utgang fra stue til fellesareal, har eksklusiv bruksrett til den del av arealet som danner forlengelse av seksjonen i en lengde av fire - 4 - meter. Sameiet kan fastsette retningslinjer for oppføring av skillevegger og beplantning.

Eiere av seksjoner i 3. etasje, henholdsvis nr. 5, 8, 15, 22 og 29, har eksklusiv bruksrett til tilstøtende koffertloft, som vist i den tinglyste oppdeling.

**§9 - Bruk, ordensregler m.v.**

Ved bruk av den enkelte seksjon, er bruker forpliktet til å følge vanlige regler, eventuelt vedtatt ordensregler og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

En seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjoner.

Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget som er avtalt eller forutsatt.

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

**§10 Vedlikehold, bygningsmessige forandringer m.v.**

Det påhviler sameierne den fulle indre vedlikeholdsplikt for seksjonen knyttet til eierandelen.

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene.

Utvendig vedlikehold av bygning og eiendom, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Hvis en eller flere sameiere iverksetter tiltak som medfører særlig høye vedlikeholdsutgifter, kan sameiermøtet vedta at vedkommende sameier eller gruppe av sameiet skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold, herunder tomt, skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

Styret utarbeider hvert år et budsjett for antatte fellesutgifter med forslag til fordeling mellom sameierne. Styret kan kreve at sameierne innbetaler beløpet i terminer forskuddsvis.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i «Lov om Eierseksjoner»,

g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

For å ivareta utvendige fellesområder beregner styret årlig en kostnad på å få eksterne krefter til å utføre vedlikeholdet. Denne summen fordeles likt over alle seksjoner og legges til på faktura for felleskostnadene. For å legge til rette for de som ønsker det, arrangerer styret årlig to dugnader (vår og høst). De seksjoner som deltar på dugnadene, og utfører tildelt dugnadsoppgave, får kreditert beløpet som ble fakturert sammen med felleskostnadene.

Andelseier har råderett over innvendig areal, med forutsetninger om at det ikke gjøres endringer som kan skade bygningsmasse (eks. rive bærevegger, bygge utette bad, endringer i felles rør- og ledningsnett). Utvendig fasade og areal er felleseie.

Alle utvendige tiltak tilknyttet andeler som vil påvirke fasadens utseende, herunder montering av parabolantenne og varmepumpe, bygging av terrasse/platting og/eller le-vegger, skal søkes skriftlig om til styret. Søknader skal inneholde nødvendige tegninger/foto/illustrasjoner for å gi styret et tydelig inntrykk av hva som er ønskelig å utføre, samt en skriftlig beskrivelse av prosjektet. Eventuelt nabovarsel og/eller byggemelding må besørges i henhold til gjeldende forskrifter.

Ansvar og risiko for vedlikehold og feil, mangler eller skader som oppstår direkte eller indirekte som følge av tiltak utført av en seksjonseier på sin bruksenhet, eller i tilknytning til sin bruksenhet, følger den respektive bruksenheten og påhviler den til enhver tid gjeldende seksjonseier. Dette gjelder uavhengig om tiltaket er godkjent av sameiet eller ikke.

**§11 - Forsikring**

Styret tegner en felles fullverdi huseierforsikring på eiendommen i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikringen til enhver tid er tilstrekkelig og holdes vedlike. Styret skal likeledes sørge for at sameiets eventuelle felles inventar og løsøre til enhver tid er tilstrekkelig forsikret. Forsikring av privat inventar og løsøre påhviler den enkelte sameier.

**§12 - Mislighold**

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst seks - 6 - måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen, jfr. §16 i Eierseksjonsloven.

**§13 - Panterett**

Sameiet skal ha panterett for seksjonseiers forpliktelser i henhold til Eierseksjonsloven §31. Pantet skal ha prioritet etter lån fra bank eller andre kredittinstitusjoner som den enkelte eier lar tinglyse, uten opptrinnsrett.

**§14 - Sameiets øverste organ**

Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

Samtlige sameiere er medlemmer av sameiermøtet.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en - 1 - stemme for hver seksjon de eier.

Alle beslutninger, med unntak av de vedtak hvor Lov om eierseksjoner krever større flertall, treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår av fullmakten. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiermøtet velger møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og undertegnes av møteleder og minst en av de øvrige tilstedeværende sameiere, valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

**§15 - Ordinære sameiermøter**

Ordinære sameiermøter – årsmøte/generalforsamling – holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til generalforsamlingen med varsel på minst åtte - 8 - og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles i sameiermøtet, med i innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. Behandle årsrapporten fra styret
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet
3. Behandle og godkjenne budsjett for kommende år
4. Behandle andre saker nevnt i innkallingen
5. Foreta valg av styre og revisor

Årsmøtet velger en valgkomité bestående av to - 2 -personer.

**§16 - Ekstraordinære sameiermøter**

Ekstraordinære sameiermøter skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst tre – 3 – av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst tre - 3 - og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt de saker som vil bli behandlet.

**§17 - Styre og administrasjon**

Sameiet skal ha et styre på fire - 4 - medlemmer, fortrinnsvis en fra hver bygning. Ett av styremedlemmene skal være leder. Styret velges blant sameierne i sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmer velges for to - 2 - år av gangen. For å sikre kontinuitet velges 2 nye styremedlemmer hvert år. Tjenestetiden opphører ved avslutning av ordinært sameiermøte i det året tjenestetiden utløper.

Styrets vedtak treffes ved alminnelig flertall, dog kreves at minst to - 2 - styremedlemmer stemmer for vedtaket. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme.

Styret står for forvaltningen av sameiets fellesanliggender i samsvar med lov, disse vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.

Styrets leder skal delta i styret i velforeningen for Frøystad Gård. Styret utpeker selv deltaker til velforeningens styre blant sine egne styremedlemmer. Funksjonstiden skal samsvare med tjenestetiden i sameiets styre.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets regnskap skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

Styret kan ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og vaktmester.

**§18 - Forpliktelse og tegning**

Styret representerer sameiet i fellesanliggender. Sameiet forpliktes og tegnes i fellesanliggender ved underskrift i fellesskap av styrets leder og ett - 1 - av de øvrige styremedlemmer.

Styret kan meddele forretningsfører prokura.

# INFO FRA FORRETNINGSFØRER

# OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 14 Bnr. 1106 Snr. 27 i Stavanger kommune
Adresse: Westergårdveien 24A, 4032 Stavanger
Onr. 317-25-0152

**Felleskostnader / gjeld / formue**

Felleskostnader kr/mnd Kr 3 614

– kr 10 842 faktureres kvartalsvis

Felleskostnader inkluderer Bygningsforsikring, tv-pakke og internett fra Lyse Altibox, strøm fellesarealer, regnskapsfører, styrehonorar, utstyr til dugnad og drift av sameiet samt generelt utvendig vedlikehold.

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr

Utestående krav: 0 pr 18.6.2025

Forsikret i Frende Forsikring Polisenr 817240 Forfall Betalt

Andel felles gjeld kr. pr
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo pr
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. pr
Total formue kr. pr

**Andre opplysninger**

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Det kan bli en økning i felleskostnader i 2026 grunnet renovering av taker.
Pliktig medlemsskap i Frøystad Velforening

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Eventuell annen informasjon:

| | |
|---|---|
| Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? | Nei |
| Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: | |
| Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? | Nei |
| Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? | Ja |
| Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? | JA |

**Gebyr(er):**

| | | |
|---|---|---|
| Eierskiftegebyr | Kr | 3 942 |
| Innhenting av opplysninger | Kr | 0 |
| Evt. andre gebyrer | Kr | 0 |
| Kontonummer for gebyrer: | | 3201 12 02291 |

**Styreleder i sameiet**

| | |
|---|---|
| Navn: | Eirik Faret Sakariassen |
| Adresse: | Westergårdveien 16b, 4032 Stavanger |
| Telefon: | 993 99 181 |
| Fax: | |
| E-post: | eirik.sakariassen@gmail.com |

Send svar til: **bjorntore.vigdel@privatmegleren.no**

Dato og sted: _____18/6 -2025_____

Sign.

_____

Forretningsførers stempel/underskrift

# PROTOKOLL
# ÅRSMØTE 2025

# BOLIGSAMEIET JOTUNET

## PROTOKOLL

Onsdag 12.februar 2025 klokken 19:00 ble det avholdt ordinært årsmøte (sameiermøte) for 2024 i Boligsameiet Jotunet på Frøystad Gård.

Sameiermøtet ble avholdt i lokalene til Frøystad Barnehage.

Til stede var til sammen 19 personer, som representerte totalt 19 av 31 seksjoner.

**DAGSORDEN**:

### 1. KONSTITUERING

- Registrere seksjonseiere – utført (se oversikt på side 3)
- Registrere eventuelle fullmakter – 3 fullmakter (se oversikt på side 3)
- Godkjenning av innkalling - godkjent
- Godkjenning av dagsorden - godkjent
- Valg av møteleder – Eirik Faret Sakariassen
- Valg av protokollfører – Owe Egeland
- Valg av minst en person til å underskrive protokollen sammen med møteleder – Bjørg Tandberg

### 2. REDEGJØRELSE FRA STYRET

Eirik Faret Sakariassen gjennomgikk styrets redegjørelse for 2024. Denne ble enstemmig godkjent.

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Eirik Faret Sakariassen gjennomgikk årsregnskapet for 2024. Dette ble enstemmig godkjent.

Bjørg Irene Tandberg har kontrollert årsregnskapet for 2024, og beretningen ble godkjent.

### 4. BUDSJETT FOR 2025

Eirik Faret Sakariassen gjennomgikk og redegjorde for styrets forslag til budsjett for 2025. Det ble orientert rundt bakgrunnen for økningen av felleskostnadene, og etter en kort diskusjon ble budsjettet for 2025 enstemmig godkjent.

Lisbeth Madsen kommenterte at det hadde vært ønskelig med en oversikt over hva økningen i felleskostnadene utgjør for hver enkelt seksjon, styret tok dette til etterretning.

## 5. VALG

Valgkomiteens forslag ble gjennomgått av Eirik Faret Sakariassen, og dette ble godkjent og vedtatt.

Etter valget er styrets sammensetning som følger:

| **Styre** | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Eirik Faret Sakariassen, 16B | Gjenvalg, 2 år |
| Styremedlem | Owe Egeland, 12B | Ikke på valg |
| Styremedlem | Mette Haugenberg, 6A | Gjenvalg, 2 år |
| Styremedlem | Ove Osalard, 20B | Ny, valgt for 1 år |
| Varamedlem | Ingrid Gillstrøm Olausen, 24A | Ny, valgt for 1 år |

| **Valgkomité** | | |
|---|---|---|
| Medlem | Rune Fotland, 26B | Gjenvalg, 1 år |
| Medlem | Øystein Husby, 24C | Gjenvalg, 1 år |
| | | |
| | | |
| **Revisor** | Heidi Fotland | Ny |

Det var ingen innmeldte saker fra seksjonseierne.

Årsmøtet ble avsluttet klokken 19:45.

Stavanger, 12/2 2025.

Eirik Faret Sakariassen

Møteleder

Owe Egeland

Medundertegner og protokollfører

Bjørg Irene Tandberg

Medundertegner

## LISTE OVER SEKSJONER REPRESENTERT PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE 12.FEBRUAR 2025:

| *Husnummer* | *Antall pers.* | *Antall seksjoner* | *Eier(e)* | *Fullmektig* |
|---|---|---|---|---|
| 2A | | | | |
| 2B | | 1 | Øyvind Sakariassen / Sofie Faret | *Eirik Faret Sakariassen* |
| 4A | | | | |
| 4B | | 1 | Solvor Storhaug | *Mette Hagenberg* |
| 4C | | | | |
| 6A | 1 | 1 | Mette Hagenberg | |
| 6B | | | | |
| 6C | | | | |
| 8A | | 1 | Bjarne Pedersen | *Eirik Faret Sakariassen* |
| 8B | 1 | 1 | Lisbeth Vaksdal Madsen | |
| 10A | 1 | 1 | Ulla-Britt Lanca | |
| 10B | | | | |
| 12A | | | | |
| 12B | 1 | 1 | Owe Egeland | |
| 12C | | | | |
| 14A | | | | |
| 14B | | | | |
| 16A | | | | |
| 16B | 1 | 1 | Eirik Faret Sakariassen | |
| 18A | | | | |
| 18B | 1 | 1 | May Karin Jørgensen | |
| 18C | 1 | 1 | Bjørn Egil Byrkja | |
| 20A | 1 | 1 | Ingrid Elisabet Sunnarvik | |
| 20B | 2 | 1 | Ove A. Osaland / Bjørg I. Tandberg | |
| 22A | 1 | 1 | Berit Brokjøb Nærland | |
| 22B | 1 | 1 | Øyvind Voss | |
| 24A | 1 | 1 | Ingrid Gillstrøm Olaussen | |
| 24B | 1 | 1 | Torill Espenæs | |
| 24C | 1 | 1 | Øystein Husby | |
| 26A | 2 | 1 | Oda Hustoft G llesdal | |
| 26B | 2 | 1 | Rune Fotland / Heidi Fotland | |
| | **19** | **19** | | |

# ÅRSMØTEPAPIRER 2025 JOTUNET (1) (2)

**BOLIGSAMEIET JOTUNET**

**INNKALLER TIL**

**ORDINÆRT SAMEIERMØTE**

**12. FEBRUAR 2025 kl.19:00**

**I**

**FRØYSTAD BARNEHAGE**

**DAGSORDEN:**

**1. KONSTITUERING**

Registrere sameiere
Registrere fullmaktsgivere
Registrere fullmektiger
Godkjenning av innkalling
Godkjenning av dagsorden
Valg av møteleder
Valg av protokollfører
Valg av minst en sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

**2. REDEGJØRELSE FRA STYRET**

**3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP**

**4. GODKJENNING AV BUDSJETT**

**5. VALG AV STYREMEDLEMMER OG VARAMEDLEM**

**6. VALG AV VALGKOMITE**

**7. INNKOMNE SAKER**

**Styret i Boligsameiet Jotunet**

---

Bare sameiere eller personer med fullmakt fra sameiere har stemmerett på sameiermøtet.

Hvis du ikke kan delta, fyll ut fullmaktsskjema og gi til en nabo som skal, eller til styreleder i nr. 16b.

Fristen for å sende inn saker til møtet gikk ut 15. januar.

Komplette sakspapirer legges på Lettstyrt i god tid før møtet.

---

**Dersom beboere har behov for fysiske sakspapirer, kontakt styreleder Eirik Faret Sakariassen på eirik.sakariassen@gmail.com/99399181**

BOLIGSAMEIET JOTUNET

# FULLMAKT

Jeg/Vi gir herved _____

fullmakt til å stemme for min/vår seksjon

i Westergårdveien _____

på årsmøte i Boligsameiet Jotunet den _____.

Sted _____ Dato _____

_____ _____

Signatur seksjonseier Signatur fullmektig

BOLIGSAMEIET JOTUNET

# Styrets redegjørelse for virksomheten i Bollgsamelet Jotunet

Sameiets formål er å forvalte sameiets boliger i Stavanger kommune til beste for deltakerne i sameiet i henhold til gjeldende lover, bestemmelser gitt i medhold av lov og vedtak i sameiermøtet, m.m.

Sameiet ligger i Stavanger kommune. Sameiet sitt organisasjonsnummer er 884 605 342.
Det er 31 seksjoner i selskapet.

Sameiet forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Styret har etter sameiermøtet 2024 bestått av følgende representanter:

| | **Navn** | **Adresse** |
|---|---|---|
| Styreleder | Eirik Faret Sakariassen | Westergårdveien 16b |
| Styremedlem | Mette Hagenberg | Westergårdveien 6a |
| Styremedlem | Owe Egeland | Westergårdveien 12b |
| Styremedlem | Ingrid Gillstrøm Olausen | Westergårdveien 24a |

Sameiets styre består av 2 kvinner og 2 menn. Selskapet har ingen ansatte. Selskapet følger diskriminerings- og likestillingsloven og tilstreber likebehandling og likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved eventuelle ansettelser.

Forretningsførsel og revisjon:
Forretningsfører er Bjørn Byrkja
Revisor er Bjørg Tandberg, Westergårdveien 20b.

Overdragelse av leiligheter:
2 leiligheter har det siste året skiftet eiere.

Forsikring:
Sameiet er fullverdiforsikret i Frende Forsikring. Polise- /avtalenummer: 817240.
Privat innbo/eiendeler må den enkelte andelseier forsikre ved egen polise.

Økonomi:
Regnskapet er avgitt under forutsetning om fortsatt drift og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.

Årsregnskapet viser et overskudd med kr 968.297.
Sameiet sin egenkapital utgjør ved utløpet av året kr 2.916.779.
For øvrig vises det til årsregnskap for 2024.

Styret foreslår at årets overskudd overføres til egenkapital. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har, er medtatt i det framlagte årsregnskap.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller sameiet sin stilling.

Styrets arbeid:

Styrehonorar for forrige periode kommer frem av regnskapet for 2024.

Møtevirksomhet:
Det har i perioden vært avholdt 9 styremøter (etter sameiermøtet i 2024).

**Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:**

1. Vurdering av takjobb
2. Oppfølging av utestående fordringer.
3. Oppfølging av vedlikeholdsbehov:
   - Skifte takvinduer i 16b og 20b
5. Avholdelse av 2 dugnader.
6. Vurdering av oppgradering av uteområder mellom blokkene
7. Henvendelser fra beboere
8. Boligsjekken 2025

**Saker under videre arbeid og planlegging**
1. Renovering av tak.
2. Oppgradering uteområder mellom blokker

Gausel, 23. januar 2025

Eirik Faret Sakariassen
Styreleder

Mette Hagenberg
Styremedlem

Owe Egeland
Styremedlem

Ingrid Gillstrøm Olausen
Styremedlem

# Boligsameiet Jotunet
# Årsregnskap 2024

| | Resultatregnskap 2024 | Totalbudsjett 2024 | Resultatregnskap |
|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | |
| Fakturert felleskostnader | 1 204 830 | 1 204 830 | 1 004 092 |
| Fakturert vedrørende Altibox-avtale | 178 188 | 178 188 | 178 188 |
| Eierskiftegebyr | 7 662 | - | 7 458 |
| Andre inntekter | 9 020 | 5 000 | 11 696 |
| Renteinntekter | 98 395 | 40 000 | 42 363 |
| **Driftsinntekter** | **1 498 095** | **1 428 018** | **1 243 797** |
| | | | |
| **Kostnader** | | | |
| Altibox-avtale | 178 188 | 178 188 | 178 188 |
| Lettstyrt AS | 6 375 | 6 500 | 6 090 |
| Styrehonorar | 20 000 | 20 000 | 20 000 |
| Strøm kjellerbod, utelys | 6 656 | 6 900 | 5 385 |
| Nettleie, mobilt bredbånd ladeanlegg - carporter nord | 4 611 | 4 575 | 4 658 |
| Inventar, utstyr - Dugnad | 1 262 | 10 000 | 2 386 |
| Reparasjon vedlikehold tak | | 50 000 | 19 755 |
| Reparasjon vedlikehold bygninger | 164 375 | 100 000 | 58 542 |
| Regnskap, forretningsførsel | 35 000 | 35 000 | 35 000 |
| Forsikring | 113 136 | 113 136 | 102 072 |
| Andre kostnader | - | 1 500 | 1 000 |
| Bankgebyr og øreavrundinger | 194 | 240 | 208 |
| **Driftsutgifter** | **529 797** | **526 039** | **433 284** |
| | | | |
| **Årets resultat** | **968 297** | **901 979** | **810 513** |
| | | | |
| **Disponering av årets resultat:** | | | |
| Overført til annen egenkapital | 968 297 | | 810 513 |

| | Balanse 2024 | Balanse 2023 |
|---|---|---|
| Bankinnskudd driftskonto SR-bank | 60 419 | 66 802 |
| Bankinnskudd sparekonto SR-bank | 3 146 | - |
| Bankinnskudd driftskonto Sparesmart | 2 042 830 | 1 871 818 |
| Bankinnskudd sparekonto Sparesmart | 822 225 | |
| Fordring EL-bil lading | 1 989 | 1 312 |
| Kundefordringer - ikke betalte felleskostnader | - | 8 550 |
| **Sum eiendeler** | **2 930 609** | **1 948 482** |
| | | |
| Egenkapital | 2 916 779 | 1 948 482 |
| Forskudd fra kunder | 13 830 | |
| **Sum egenkapital** | **2 930 609** | **1 948 482** |

**Gausel, den 22.1.2025**

Eirik Faret Sakariassen
Styreleder

Mette Hagenberg
Styremedlem

Owe Egeland
Styremedlem

Ingrid Gilstrøm Olausen
Styremedlem

# Revisjonsberetning for Boligsameiet Jotunet for 2024

Regnskapet for 2024 er revidert og funnet i orden.

Alle innbetalinger og utbetalinger er i samsvar med boligsameiets vedtekter og representerer en forsvarlig drift av boligsameiet.

Resultatregnskapet er en korrekt sammenstilling av saldo per 31. desember 2023 og de bilag som er dokumentert i regnskapet for 2024. Saldo per 31. desember 2024 representerer de faktiske forhold.

Balansen med gjeld, egenkapital og eiendeler per 31. desember 2024 er representativt med utgangspunktet i balanse per 31. desember 2023 og de bilag som er dokumentert i hovedboken gjennom regnskapet for 2024.

Stavanger 22. januar 2025

Bjørg Tandberg

Bjørg Tandberg

# Budsjett / Regnskap

| | Budsjett 2025 | Resultatregnskap 2024 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | |
| Fakturert felleskostnader | 1 445 796 | 1 204 830 | 1 204 830 |
| Fakturert vedrørende Altibox-TV-avtale/Internett-avtale | 184 698 | 178 188 | 178 188 |
| Eierskiftegebyr | 0 | 7 662 | 0 |
| Andre inntekter | 5 000 | 9 020 | 5 000 |
| Renteinntekter | 150 000 | 98 395 | 40 000 |
| **Driftsinntekter** | **1 785 494** | **1 498 095** | **1 428 018** |
| | | | |
| **Kostnader** | | | |
| Altibox TV-avtale/Internett-avtale | 184 698 | 178 188 | 178 188 |
| Lettstyrt.no | 6 500 | 6 375 | 6 500 |
| Styrehonorar | 20 000 | 20 000 | 20 000 |
| Strøm kjellerboder | 6 900 | 6 656 | 6 900 |
| Nettleie, mobilt bredbånd ladeanlegg - carporter nord | 4 932 | 4 611 | 4 575 |
| Inventar, utstyr - Dugnad | 10 000 | 1 262 | 10 000 |
| Reparasjon vedlikehold tak | | 0 | 50 000 |
| Reparasjon vedlikehold bygninger | 200 000 | 164 375 | 100 000 |
| Regnskap, forretningsførsel | 35 000 | 35 000 | 35 000 |
| Forsikring | 128 856 | 113 136 | 113 136 |
| Andre kostnader, porto, leie barnehage etc. | 1 500 | 0 | 1 500 |
| Inkassogebyr | 0 | 0 | 0 |
| Bankgebyr | 240 | 194 | 240 |
| **Driftsutgifter** | **598 626** | **529 797** | **526 039** |
| | | | |
| **Årets resultat** | **1 186 868** | **968 298** | **901 979** |
| | | | |
| Bankinnskudd / ikke betalte felleskostnader | 4 117 477 | 2 930 609 | 2 850 461 |
| **Sum eiendeler** | **4 117 477** | **2 930 609** | **2 850 461** |
| | | | |
| Egenkapital | 4 117 477 | 2 930 609 | 2 850 461 |
| **Sum egenkapital** | **4 117 477** | **2 930 609** | **2 850 461** |

**Valgkomite for Boligsameiet Jotunet 2024**

| | |
|---|---|
| Rune Fotland | Westergårdveien 26B |
| Øystein Husby | Westergårdveien 24C |

**Forslag fra valgkomiteen for Styresammensetning 2025**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Styrets leder: | Eirik Faret Sakariassen | Westergårdveien 16B | 2år |
| Styremedlem: | Mette Hagenberg | Westergårdveien 6A | 2år |
| Styremedlem: | Ove Osaland | Westergårdveien 20B | 1år |
| Varamedlem: | Ingrid Gillstrøm Olausen | Westergårdveien 24A | 1år |
| Revisor: | Heidi Fotland | Westergårdveien 26b | |

**Ikke på valg**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Styremedlem: | Owe Egeland | Westergårdveien 12B | 1år |

**Valgkomite for kommende år:**

| | |
|---|---|
| Rune Fotland | Westergårdveien 26B |
| Øystein Husby | Westergårdveien 24C |

| Seksjonsnr | Adresse | Navn | Brøk | Eiertid | | Andel inntekter | Andel formue | Andel gjeld | Kommentar |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 8A | Bjarne Pedersen | 103 | 365 | | 2 776 | 82 677 | | |
| 2 | 8B | Lisbeth Vaksdal Madsen | 149 | 365 | | 4 016 | 119 600 | | |
| 3 | 6A | Mette Hagenberg | 95 | 365 | | 2 560 | 76 255 | | |
| 4 | 6B | Mikkel Eltervåg | | 365 | | 1 276 | - | | Solgt |
| 4 | 6B | Benjamin Foulkes | 95 | | | 1 284 | 76 255 | | Flyttet inn 1.7.24 |
| 5 | 6C | Emma Raquel Ortuno Urresta og Ole Christian Olsen | 146 | 365 | | 3 935 | 117 192 | | |
| 6 | 4A | David Witton og Ingebjørg Ue and | 95 | 365 | | 2 560 | 76 255 | | |
| 7 | 4B | Solvor Storhaug | 95 | 365 | | 2 560 | 76 255 | | |
| 8 | 4C | Thore Bergsaker | 147 | 365 | | 3 962 | 117 995 | | |
| 9 | 2A | Irada Yusufova | 102 | 365 | | 2 749 | 81 874 | | |
| 10 | 2B | Øyvind Sakariassen og Sofie Faret | 149 | 365 | | 4 016 | 119 600 | | |
| 11 | 14A | Magnus Kristoffersen | 103 | 365 | | 2 776 | 82 677 | | |
| 12 | 14B | Ruth Zara Angulo og Francis Suson Cagatin | 149 | 365 | | 4 016 | 119 600 | | |
| 13 | 12A | Jeanette Bustamente og Olav Fostenes Knutsen | 95 | 365 | | 2 560 | 76 255 | | |
| 14 | 12B | Owe Egeland | 95 | 365 | | 2 560 | 76 255 | | |
| 15 | 12C | Arvid Enholm | 131 | 365 | | 3 530 | 105 152 | | |
| 16 | 10A | Torfinn og Ulla-Britt Landa | 102 | 365 | | 2 749 | 81 874 | | |
| 17 | 10B | Rachel Aasland | 149 | 365 | | 4 016 | 119 600 | 13 830 | Forskuddsbetalt 1. kvartal 2025 |
| 18 | 20A | Ingrid Elisabet Sunnarvik | 103 | 365 | | 2 776 | 82 677 | | |
| 19 | 20B | Bjørg Irene Tandberg og Ove Osaland | 149 | 365 | | 4 016 | 119 600 | | |
| 20 | 18A | Eli Kleiberg Stangeland | 95 | 365 | | 2 560 | 76 255 | | |
| 21 | 18B | May Karin Jørgensen | 95 | 365 | | 2 560 | 76 255 | | |
| 22 | 18C | Bjørn Byrkja | 128 | 365 | | 3 450 | 102 744 | | |
| 23 | 16A | Iveta Geidane | 102 | 365 | | 2 749 | 81 874 | | |
| 24 | 16B | Eirik Faret Sakariassen og Ingeborg Bjorland Hansen | 149 | 365 | | 4 016 | 119 600 | | |
| 25 | 26A | Dijana Joksaite og Mats Tuestad Myrvold | | 365 | | 2 651 | | | Solgt |
| 25 | 26A | Oda Hustoft Gillesdal | 102 | | | 98 | 81 874 | | Flyttet inn 18.12.24 |
| 26 | 26B | Heidi og Rune Fotland | 149 | 365 | | 4 016 | 119 600 | | |
| 27 | 24A | Eirik Christiansen og Ingrid Gillstrøm | 95 | 365 | | 2 560 | 76 255 | | |
| 28 | 24B | Torill Espenæs | 95 | 365 | | 2 560 | 76 255 | | |
| 29 | 24C | Torhild Husby Flaten og Øystein Husby | 137 | 365 | | 3 692 | 109 968 | | |
| 30 | 22A | Berit Nærland Brokjøb og Atle Brokjøb | 103 | 365 | | 2 776 | 82 677 | | |
| 31 | 22B | Øyvind Voss og Astrid Evange | 149 | 365 | | 4 016 | 119 600 | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | **3 651** | | | **98 395** | **2 930 609** | **13 830** | |

# KOMMUNALE OPPLYSNINGER

# Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

| Dato: | 16.06.2025 | Produsert av: | Siv Egeli |
|---|---|---|---|

## Eiendomsinfo

| Gnr: | 14 | Bnr: | 1106 | Fnr: | | Snr: | 27 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Westergårdveien 24A | | | | | | |

## Veiadkomst

| Ankomst fra: | | Merknad: |
|---|---|---|
| Offentlig vei | ☒ | |
| Privat vei | ☐ | |
| Felles privat vei | ☐ | |
| Ingen veiadkomst | ☐ | |
| Uavklart eierforhold | ☐ | |

## Tilkobling til vann og avløp

| Er eiendommen tilkoblet offentlig vann? | Ja ☒ | Nei ☐ |
|---|---|---|
| Merknad: | | |

| Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp? | Ja ☒ | Nei ☐ |
|---|---|---|
| Merknad: | | |

# Kommunale avgifter

| Fakturahyppighet | 2 terminer<br>☒ | 12 terminer<br>☐ |
|---|---|---|

| Betalt: | Ja<br>☒ | Nei *<br>☐ |
|---|---|---|
| | Forfallsdato: | Klikk eller trykk for å skrive inn en dato. |
| | Beløp: | |

* Det kan være noe forsinkelse på visningen av om faktura er betalt

## Informasjon

Feiing og tilsyn faktureres 2 ganger i året (i februar og august) selv om du har valgt månedlig fakturering.

Borettslag og en del seksjonerte eiendommer har felles faktura. Disse vil ikke vises i rapporten. De kommunale avgiftene vil da være en del av husleien.

For spørsmål vedrørende restanser eller kommunale avgifter, vennligst kontakt Regnskap og Lønn på e-post ut.faktura@stavanger.kommune.no.

## Siste gjeldende faktura(er)

Under ligger den/de siste gjeldende fakturaen(e) som til sammen dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt.

**25.02.2025** Terminfaktura Kr 5690 (6)

| Vare | Grunnlag | Enhet | Enhetspris | Andel | Fra dato | Til dato | Beløp |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| FASTDEL RENOVASJON | 1 | stk | 1805,50 | 0,5 | 01.01.2025 | 01.07.2025 | Kr 1128,44 |
| RESTAVFALL 660 L | 1 | stk | 10317,50 | 0,071 | 01.01.2025 | 01.07.2025 | Kr 921,2 |
| FASTDEL VANN | 106 | m2 | 10,60 | 0,500 | 01.01.2025 | 30.06.2025 | Kr 702,25 |
| STIPULERT VANN (1,5M3 PR M2) | 159 | m3 | 8,20 | 0,500 | 01.01.2025 | 30.06.2025 | Kr 814,88 |
| FASTDEL AVLØP | 106 | m2 | 14,50 | 0,500 | 01.01.2025 | 30.06.2025 | Kr 960,63 |
| STIPULERT AVLØP (1,5M3 PR M2) | 159 | m3 | 11,70 | 0,500 | 01.01.2025 | 30.06.2025 | Kr 1162,69 |

*Eiendomsskatt og feiing og tilsyn av fyringsanlegg er unntatt mva. Andre beløp er vist inkl. mva. Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.*

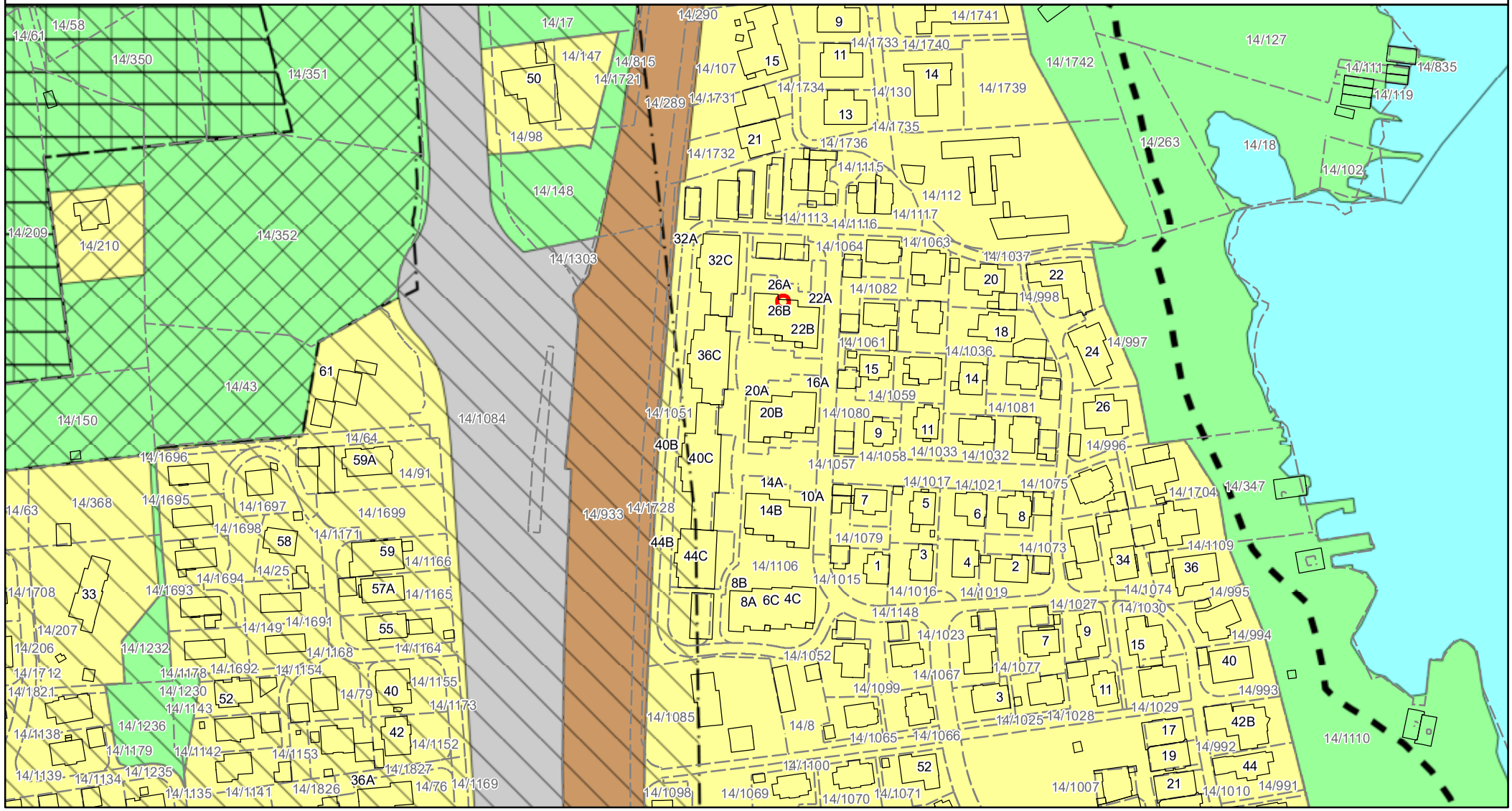
# KOMMUNEPLAN

# Kommuneplan

Adresse: Westergårdveien 24A, 4032 STAVANGER
Gnr/Bnr: 14/1106/0/27
Dato: 2025-06-11 Planident: KP 2023-2040
Målestokk: 1:2,000 Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



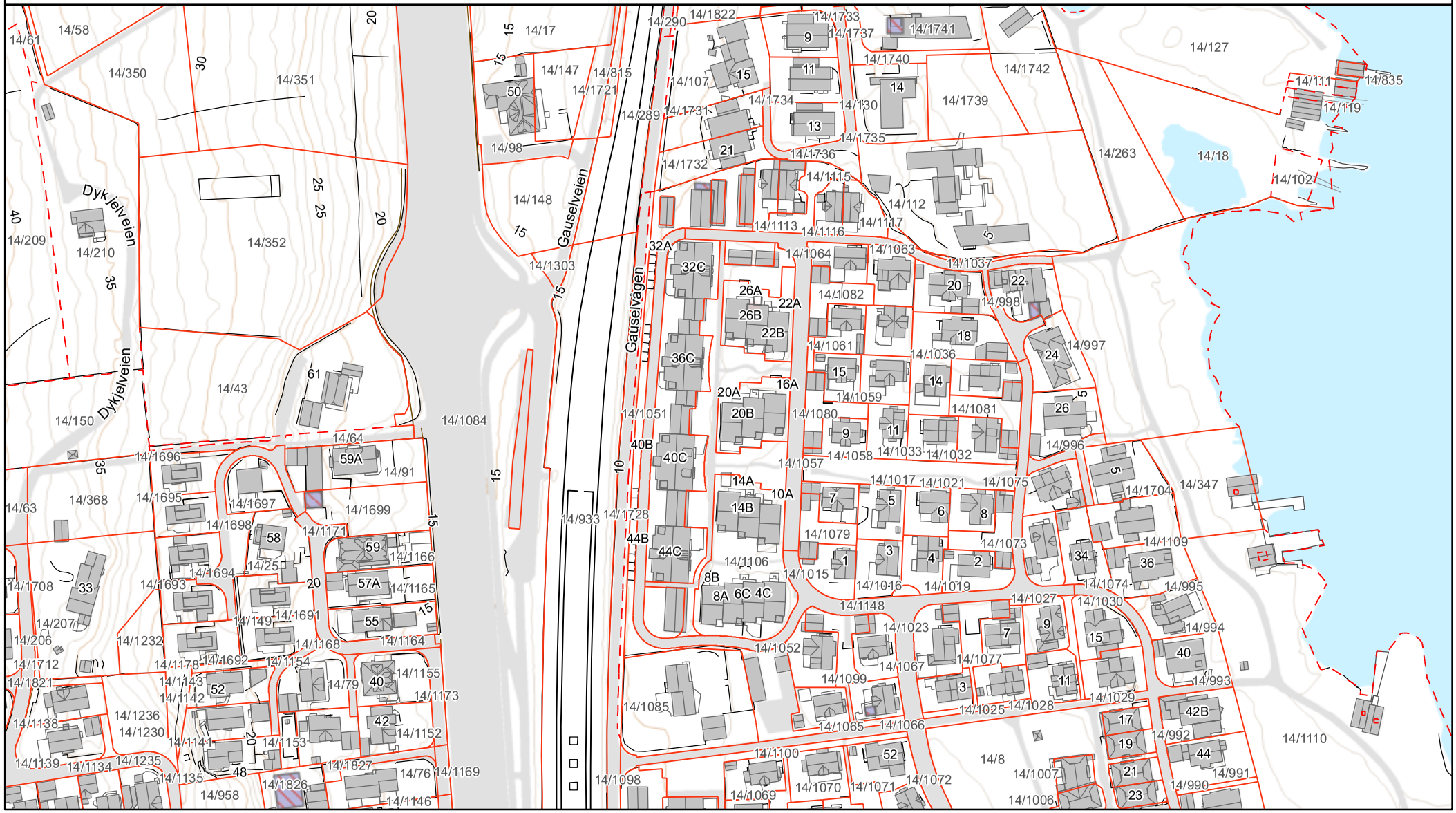
# GRUNNKART

# Grunnkart

Adresse: Westergårdveien 24A, 4032 STAVANGER
Gnr/Bnr: 14/1106/0/27
Dato: 2025-06-11
Målestokk: 1:2,000

**Stavanger kommune**

N



# EIENDOMSKART MED GRENSER

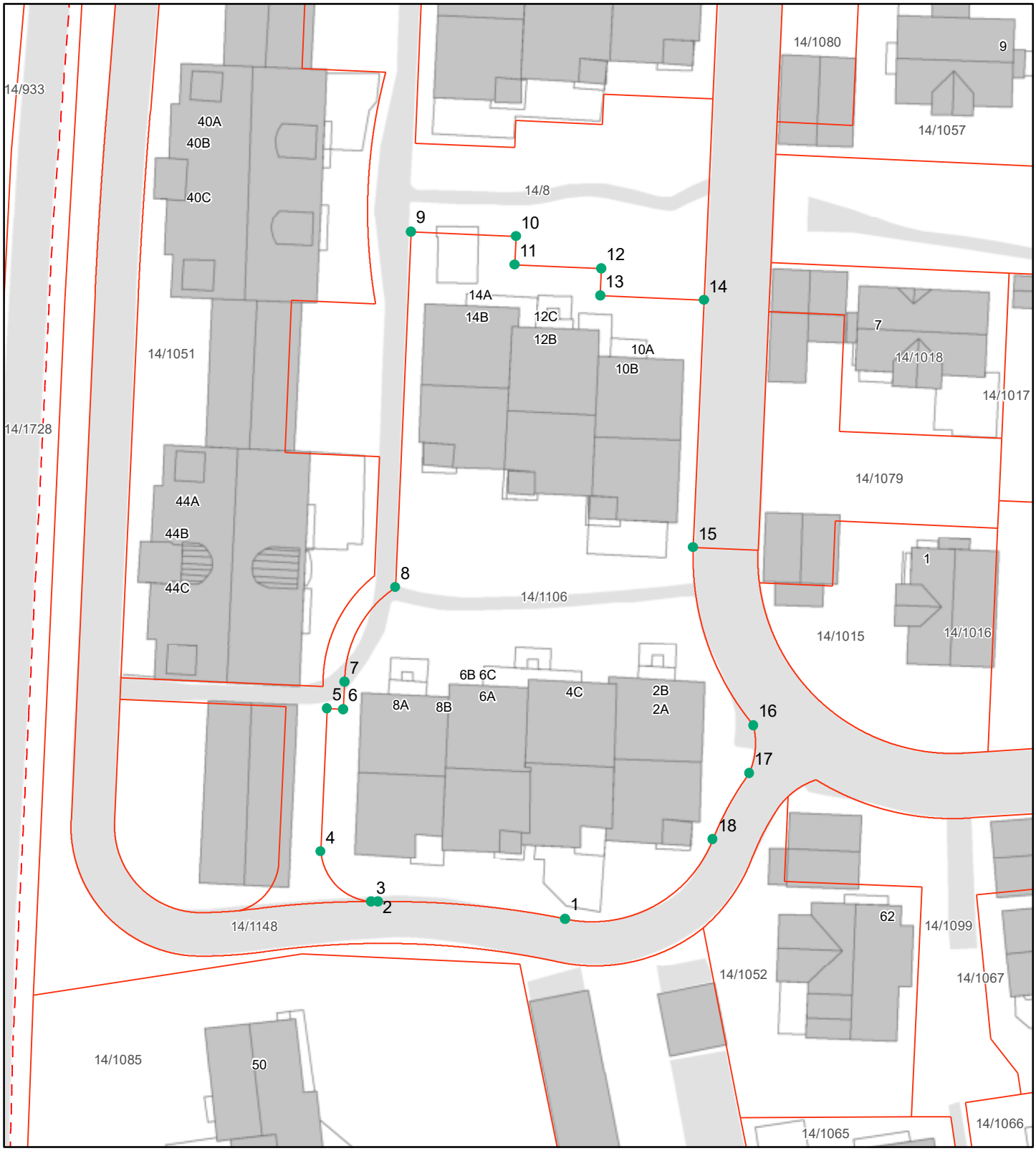
# Eiendomskart med grenser

Adresse: Westergårdveien 24A, 4032 STAVANGER
Gnr/Bnr: 14/1106/0/27
Dato: 2025-06-11
Målestokk: 1:500

**Stavanger kommune**

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



# Grensepunktrapport

Rapportdato : 11.6.2025

## Areal og koordinater:

| Areal(kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem: |
|---|---|---|
| 1854.1 | | EUREF89 UTM Sone 32 |

# Grensepunktrapport

Rapportdato : 11.6.2025

## Grensepunkt/Grenselinje

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunkttype | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6533568.47834 | 312288.289357 | Ikke spesifisert | 17.46 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 82.377 |
| 2 | 6533570.06069 | 312270.989204 | Ikke spesifisert | 0.62 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 3 | 6533570.0548 | 312270.369106 | Ikke spesifisert | 7.14 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 5.015 |
| 4 | 6533574.66128 | 312265.729224 | Ikke spesifisert | 13.3 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 5 | 6533587.90758 | 312266.315933 | Ikke spesifisert | 1.5 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 6 | 6533587.81179 | 312267.806077 | Ikke spesifisert | 2.53 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 7 | 6533590.32458 | 312267.919715 | Ikke spesifisert | 10.35 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 10.532 |
| 8 | 6533599.05594 | 312272.607512 | Ikke spesifisert | 32.95 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 9 | 6533631.88018 | 312274.060539 | Ikke spesifisert | 9.73 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 10 | 6533631.44302 | 312283.749762 | Ikke spesifisert | 2.61 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 11 | 6533628.83998 | 312283.634258 | Ikke spesifisert | 8.02 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 12 | 6533628.4798 | 312291.624822 | Ikke spesifisert | 2.51 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 13 | 6533625.97783 | 312291.520218 | Ikke spesifisert | 9.63 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 14 | 6533625.56151 | 312301.107462 | Ikke spesifisert | 22.9 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 15 | 6533602.74781 | 312300.102639 | Ikke spesifisert | 17.78 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 24.073 |
| 16 | 6533586.34268 | 312305.66687 | Ikke spesifisert | 4.54 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 7.021 |
| 17 | 6533581.91383 | 312305.285654 | Ikke spesifisert | 7.01 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 27.084 |
| 18 | 6533575.80455 | 312301.922871 | Ikke spesifisert | 16.87 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 12.037 |

# Eiendomskart med grenser

Adresse: Westergårdveien 24A, 4032 STAVANGER
Gnr/Bnr: 14/1106/0/27
Dato: 2025-06-11
Målestokk: 1:500

**Stavanger kommune**

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



# Grensepunktrapport

Rapportdato : 11.6.2025

## Areal og koordinater:

| Areal(kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem: |
|---|---|---|
| 738.7 | | EUREF89 UTM Sone 32 |

## Grensepunkt/Grenselinje

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunkttype | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6533674.82811 | 312303.289267 | Ikke spesifisert | 10.33 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 2 | 6533675.30088 | 312292.996219 | Ikke spesifisert | 2.51 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 3 | 6533677.80374 | 312293.110752 | Ikke spesifisert | 8.02 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 4 | 6533678.14405 | 312285.121979 | Ikke spesifisert | 2.51 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 5 | 6533680.63519 | 312285.217548 | Ikke spesifisert | 9.03 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 6 | 6533681.02583 | 312276.233231 | Ikke spesifisert | 25.09 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 7 | 6533706.02016 | 312277.33159 | Ikke spesifisert | 9.62 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 8 | 6533705.58309 | 312286.910697 | Ikke spesifisert | 2.79 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 9 | 6533702.79952 | 312286.791461 | Ikke spesifisert | 8.03 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 10 | 6533702.44025 | 312294.791955 | Ikke spesifisert | 2.81 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 11 | 6533699.63503 | 312294.654652 | Ikke spesifisert | 4.53 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 12 | 6533699.4415 | 312299.16667 | Ikke spesifisert | 11.83 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 13 | 6533711.21932 | 312299.675644 | Ikke spesifisert | 5.22 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 14 | 6533710.99825 | 312304.880849 | Ikke spesifisert | 36.32 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |

# Eiendomskart med grenser

Adresse: Westergårdveien 24A, 4032 STAVANGER
Gnr/Bnr: 14/1106/0/27
Dato: 2025-06-11
Målestokk: 1:500

**Stavanger kommune**

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



# Grensepunktrapport

Rapportdato : 11.6.2025

## Areal og koordinater:

| Areal(kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem: |
|---|---|---|
| 677.3 | | EUREF89 UTM Sone 32 |

## Grensepunkt/Grenselinje

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunkttype | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6533639.65958 | 312283.619071 | Ikke spesifisert | 2.51 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 2 | 6533642.16244 | 312283.733604 | Ikke spesifisert | 8.02 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 3 | 6533641.80137 | 312291.714239 | Ikke spesifisert | 2.8 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 4 | 6533644.58583 | 312291.843406 | Ikke spesifisert | 10.13 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 5 | 6533644.15472 | 312301.932492 | Ikke spesifisert | 24.56 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 6 | 6533668.61744 | 312303.018764 | Ikke spesifisert | 11.15 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 7 | 6533669.11783 | 312291.922411 | Ikke spesifisert | 2.51 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 8 | 6533666.61496 | 312291.807879 | Ikke spesifisert | 8.23 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 9 | 6533666.97618 | 312283.607007 | Ikke spesifisert | 2.8 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 10 | 6533664.19351 | 312283.497699 | Ikke spesifisert | 8.03 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 11 | 6533664.55279 | 312275.497206 | Ikke spesifisert | 24.59 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 12 | 6533640.06119 | 312274.423551 | Ikke spesifisert | 9.24 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |

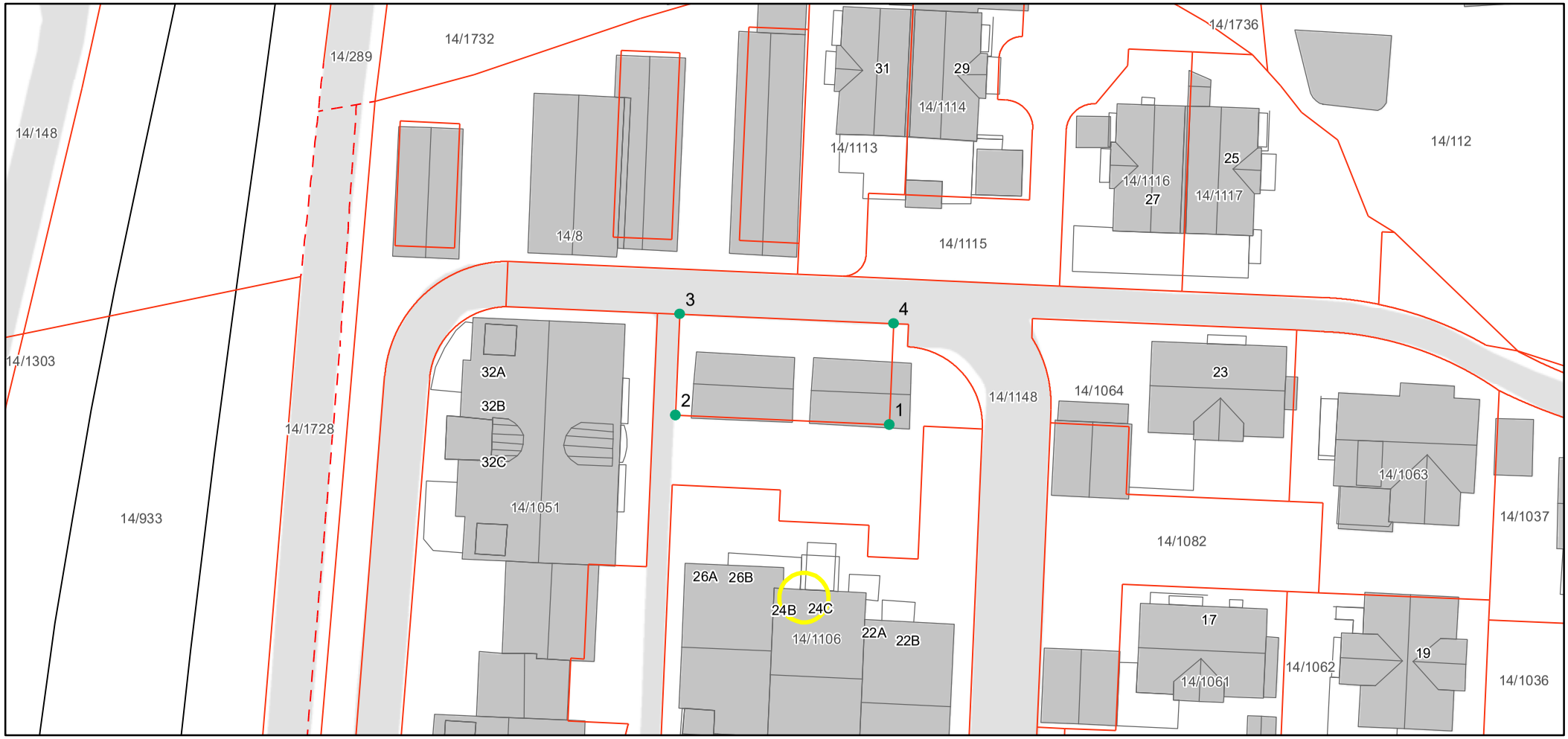
# Eiendomskart med grenser

Adresse: Westergårdveien 24A, 4032 STAVANGER
Gnr/Bnr: 14/1106/0/27
Dato: 2025-06-11
Målestokk: 1:500

**Stavanger kommune**

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



# Grensepunktrapport

Rapportdato : 11.6.2025

## Areal og koordinater:

| Areal(kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem: |
|---|---|---|
| 171.0 | | EUREF89 UTM Sone 32 |

## Grensepunkt/Grenselinje

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunkttype | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6533711.36222 | 312296.599645 | Ikke spesifisert | 19.07 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 2 | 6533712.20105 | 312277.60478 | Ikke spesifisert | 9.03 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 3 | 6533721.18537 | 312277.995412 | Ikke spesifisert | 19.07 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 4 | 6533720.33661 | 312296.991174 | Ikke spesifisert | 9.02 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |

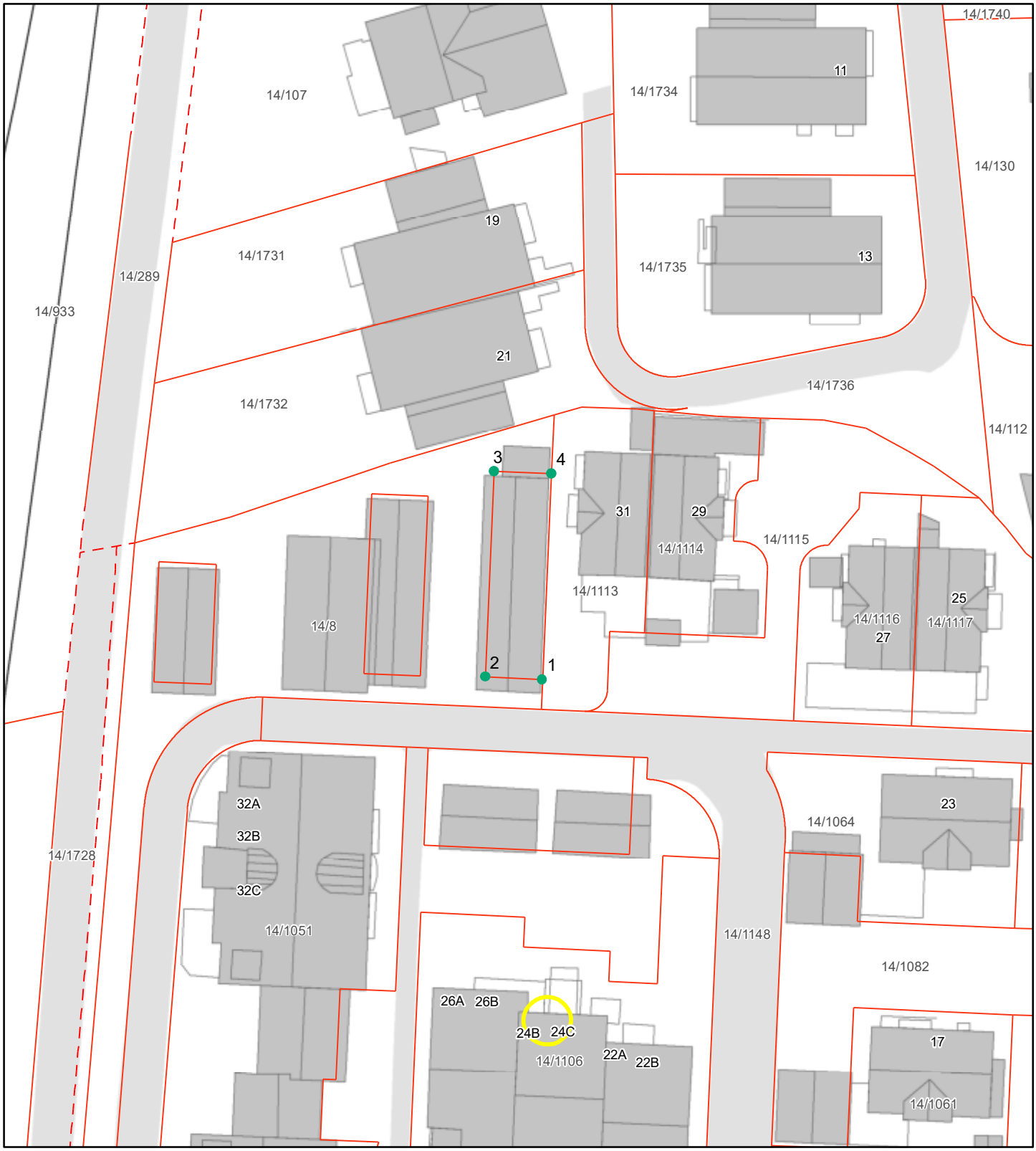
# Eiendomskart med grenser

Adresse: Westergårdveien 24A, 4032 STAVANGER
Gnr/Bnr: 14/1106/0/27
Dato: 2025-06-11
Målestokk: 1:500

**Stavanger kommune**

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



# Grensepunktrapport

Rapportdato : 11.6.2025

## Areal og koordinater:

| Areal(kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem: |
|---|---|---|
| 100.6 | | EUREF89 UTM Sone 32 |

## Grensepunkt/Grenselinje

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunkttype | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6533727.50367 | 312288.556648 | Ikke spesifisert | 5.31 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 2 | 6533727.72751 | 312283.271114 | Ikke spesifisert | 19.05 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 3 | 6533746.70252 | 312284.111731 | Ikke spesifisert | 5.31 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 4 | 6533746.47868 | 312289.397266 | Ikke spesifisert | 19.06 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |

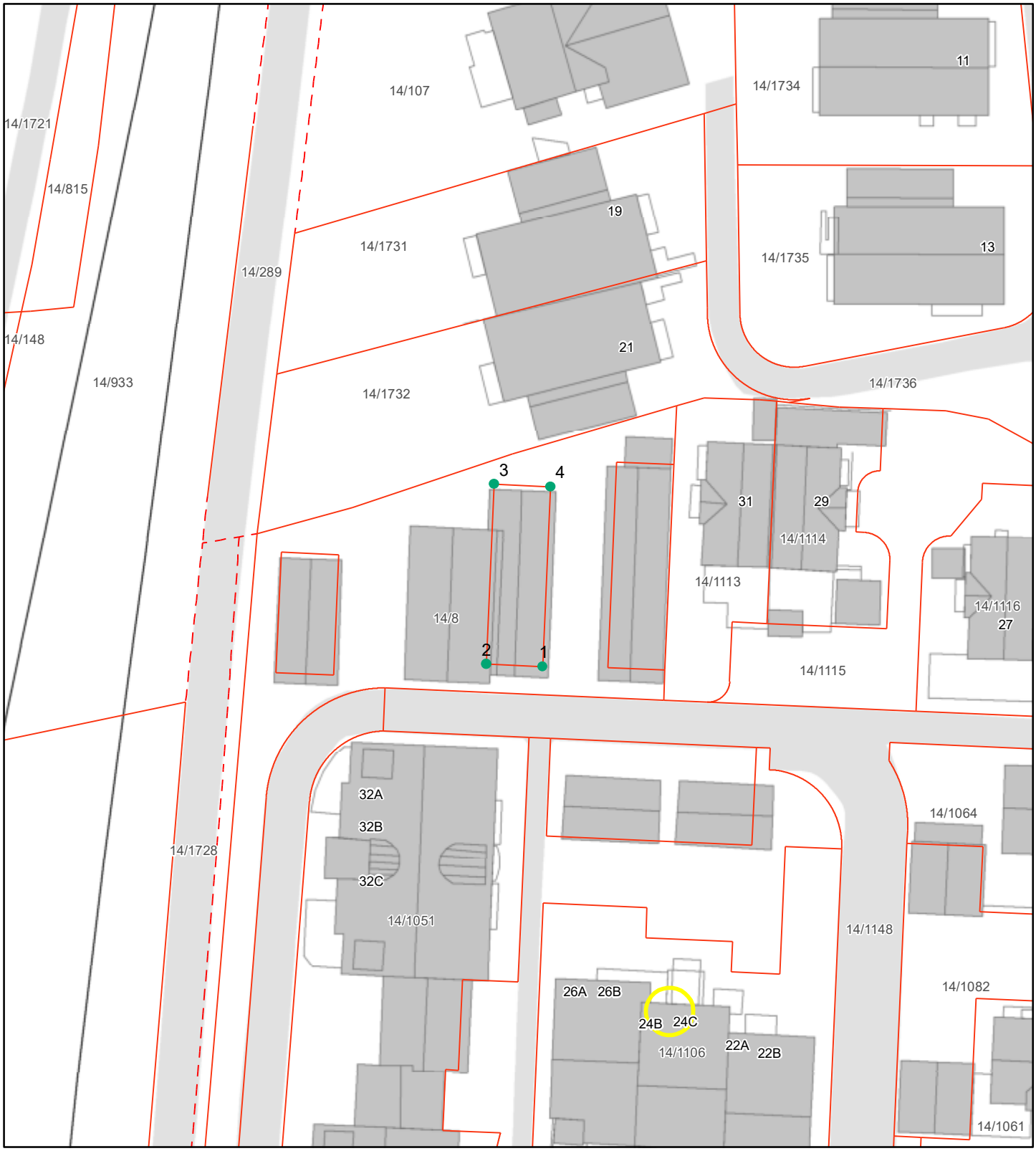
# Eiendomskart med grenser

Adresse: Westergårdveien 24A, 4032 STAVANGER
Gnr/Bnr: 14/1106/0/27
Dato: 2025-06-11
Målestokk: 1:500

**Stavanger kommune**

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



# Grensepunktrapport

Rapportdato : 11.6.2025

## Areal og koordinater:

| Areal(kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem: |
|---|---|---|
| 86.4 | | EUREF89 UTM Sone 32 |

## Grensepunkt/Grenselinje

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunkttype | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6533727.82637 | 312277.266114 | Ikke spesifisert | 5.22 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 2 | 6533728.05827 | 312272.069944 | Ikke spesifisert | 16.65 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 3 | 6533744.64054 | 312272.796105 | Ikke spesifisert | 5.22 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 4 | 6533744.40953 | 312278.002205 | Ikke spesifisert | 16.65 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |

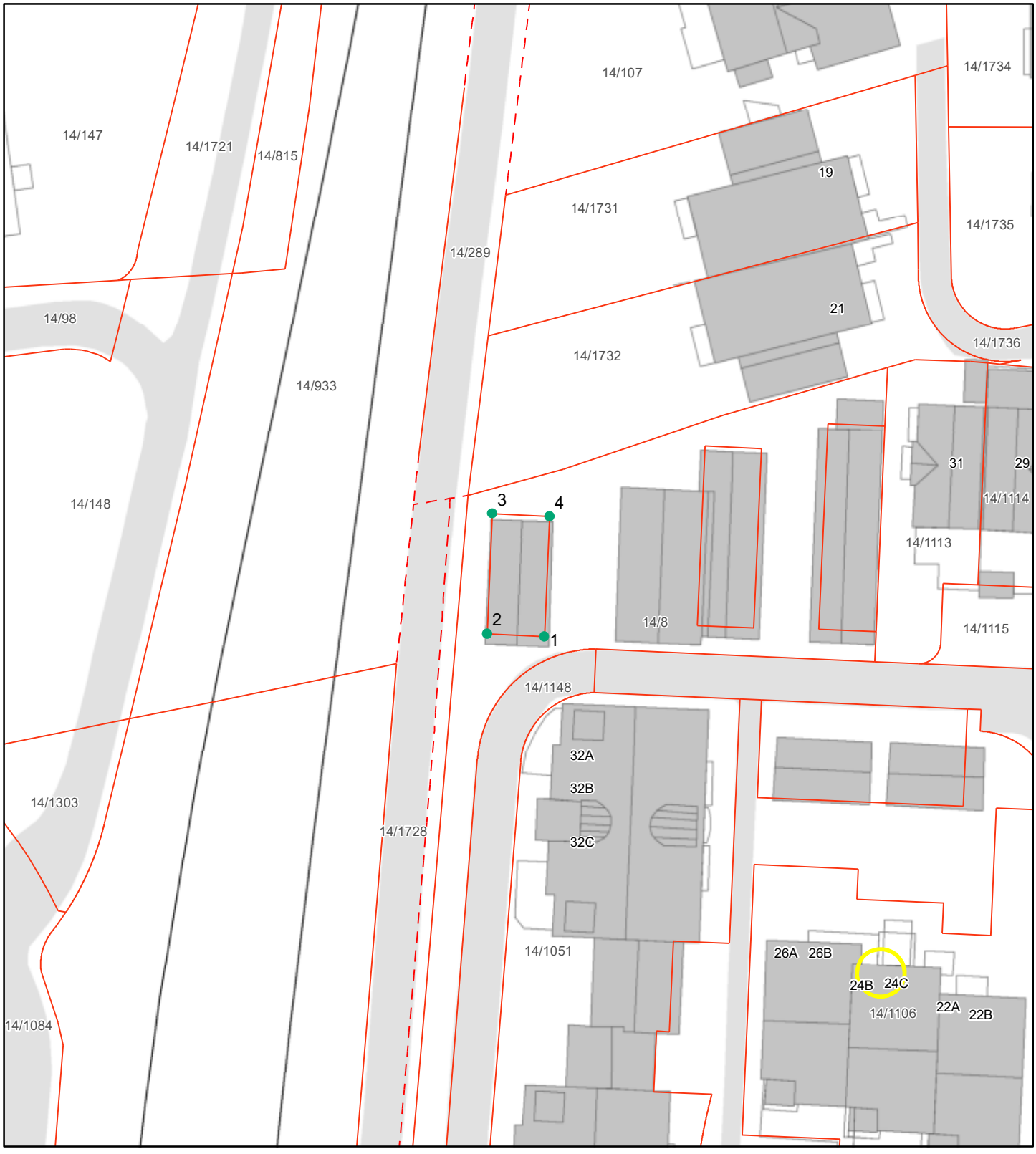
# Eiendomskart med grenser

Adresse: Westergårdveien 24A, 4032 STAVANGER
Gnr/Bnr: 14/1106/0/27
Dato: 2025-06-11
Målestokk: 1:500

**Stavanger kommune**

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



# Grensepunktrapport

Rapportdato : 11.6.2025

## Areal og koordinater:

| Areal(kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem: |
|---|---|---|
| 58.9 | | EUREF89 UTM Sone 32 |

## Grensepunkt/Grenselinje

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunkttype | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6533727.04523 | 312257.956942 | Ikke spesifisert | 5.32 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 2 | 6533727.2781 | 312252.660583 | Ikke spesifisert | 11.14 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 3 | 6533738.38348 | 312253.150141 | Ikke spesifisert | 5.32 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 4 | 6533738.12082 | 312258.449187 | Ikke spesifisert | 11.11 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |

DOK.NR. 16738

Kartverket

PRIVATMEGLEREN GALLERI
POSTBOKS 750 SENTRUM
4005 STAVANGER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 317-25-0152 (Bjørn Tore Vigdel)
Vår referanse: 3774839/26604862
Bestilling: C3 2025-06-12 (4) 150

Dato
12.06.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 16738 | 102 | 29.11.1996 | PANTSETTELSESERKLÆRING<br>PRIORITETSBESTEMMELSE<br>RETTIGHETER IFLG. SKJØTE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 1103 STAVANGER | 14 | 1106 | 0 | 0 |

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til

Doknr. 16738 Tinglyst. 29.11.1996 Emb. 102
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

# Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
24 OKT. 1996
J.nr. ..... S. ID 9611695

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

TINGLYST
29 NOV 1996
STAVANGER BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR 16738

## 1. Eiendommen(e)

Ark.nr. .....

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gnr. | Bnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 1103 | Stavanger | 14 | 1106 | |

## 2. Hjemmelshaver(e)

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[2] | Navn | Ideell andel[3] |
|---|---|---|
| 040837 | Bjørn Ståle Lærdal | 1/5 |
| 290630 | Siri Osmundsen | 1/5 |
| 061027 | Frithjof Tollaas | 1/5 |
| 150341 | Aase Agnes Lærdal | 1/5 |
| 030138 | Judith M. Lærdal | 1/5 |
| | | |

## 3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik den fremgår av etterstående fordelingsliste.

| S.nr. | Formål[4] | Brøk (teller)[5] | S.nr. | Formål[4] | Brøk (teller)[5] | S.nr. | Formål[4] | Brøk (teller)[5] | S.nr. | Formål[4] | Brøk (teller)[5] | S.nr. | Formål[4] | Brøk (teller)[5] | S.nr. | Formål[4] | Brøk (teller)[5] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 |
| 1 | B | 103 | 11 | B | 102 | 21 | B | 95 | 31 | B | 149 | 41 | | | 51 | | |
| 2 | B | 149 | 12 | B | 149 | 22 | B | 95 | 32 | | | 42 | | | 52 | | |
| 3 | B | 95 | 13 | B | 95 | 23 | B | 102 | 33 | | | 43 | | | 53 | | |
| 4 | B | 95 | 14 | B | 95 | 24 | B | 149 | 34 | | | 44 | | | 54 | | |
| 5 | B | 95 | 15 | B | 95 | 25 | B | 102 | 35 | | | 45 | | | 55 | | |
| 6 | B | 95 | 16 | B | 102 | 26 | B | 149 | 36 | | | 46 | | | 56 | | |
| 7 | B | 95 | 17 | B | 149 | 27 | B | 95 | 37 | | | 47 | | | 57 | | |
| 8 | B | 95 | 18 | B | 103 | 28 | B | 95 | 38 | | | 48 | | | 58 | | |
| 9 | B | 102 | 19 | B | 149 | 29 | B | 95 | 39 | | | 49 | | | 59 | | |
| 10 | B | 149 | 20 | B | 95 | 30 | B | 103 | 40 | | | 50 | | | 60 | | |

Sum tellere: 3436 = nevner: 3436

## 4. Supplerende tekst[6]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Hver eierseksjon har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til carport i fellesanlegg og bod i kjelleretasje. Carport og bod kan ikke overdas uten i sammenheng med seksjonen. ) ikke tinglyst

Sameiet skal ha panterett, stor kr 20.000,- --kronertjuetusen 00/100--, for hver eierseksjon. Pantet skal ha prioritet etter lån fra bank eller andre kredittinstitusjoner som den enkelte eier lar tinglyse på sin eiendom, uten opptrinnsrett.

Sameiets deltakere er forpliktet til å stå som medlem av velforeningen for Frøystad Gård.

Figd. seksjonsnr. kan tildeles:
Oppmålingssjefen i Stavanger

**5. Egenerklæring** om oppfyllelse av lovens krav (§7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
*eller*
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse.
*eller*
[ ] seksjoneringen gjelder et betående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
*eller*
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd)

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetens areal.
*eller*
[ ] bruksenhetens innbyrdes verdi.

*Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:*

e)[7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
*eller*
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
*eller*
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jf. § 91 a).

h)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).**

**6. Tegninger m.v.**

**Vedlegg:**

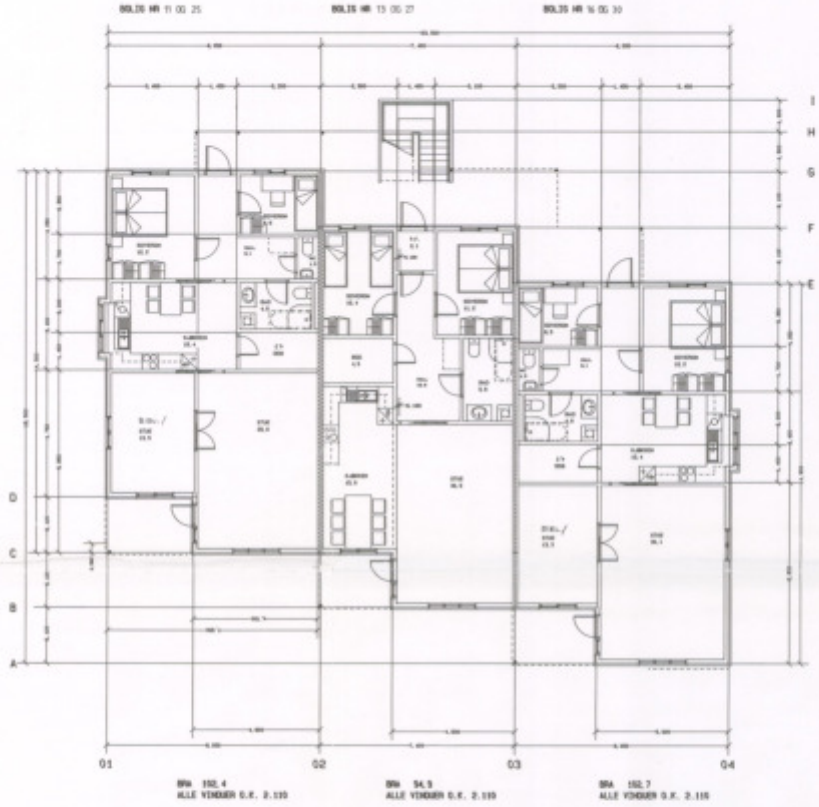
**a)** Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

**b)** Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert.
På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

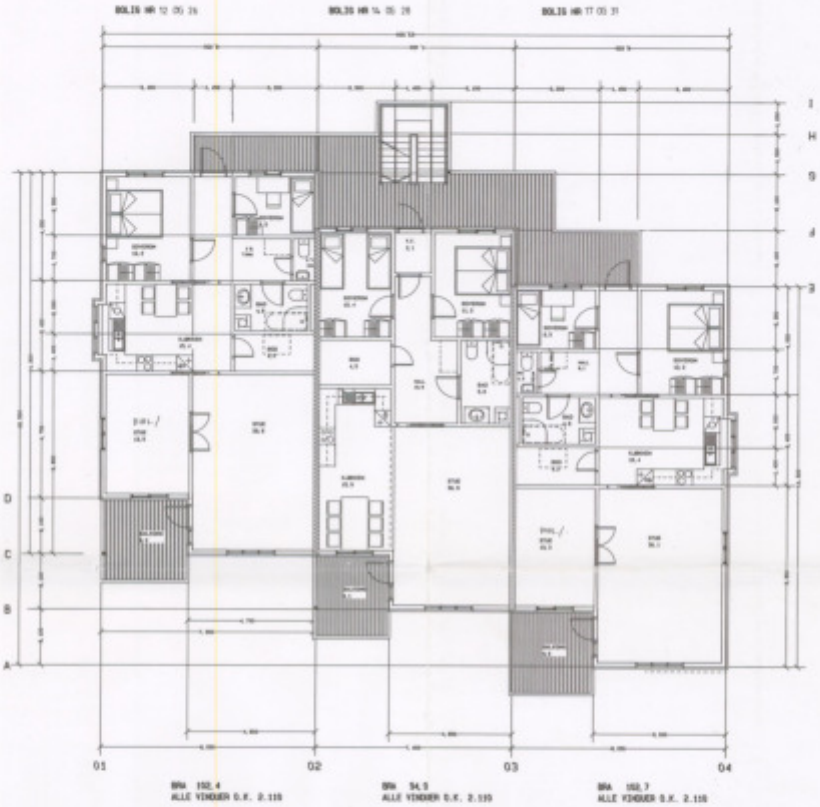
**7. Underskrifter**

| Sted, dato | Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er) |
|---|---|
| Stavanger,<br>10. oktober 1996 | Etter fullmakt<br>Bjørn Ståle Lærdal<br>Siri Osmundsen |

# TEGNINGER



PLAN 1. ETG.



PLAN 2.ETG.

| | | |
|---|---|---|
| 3. | [illegible] | [illegible] |
| Rev. A | [illegible] | [illegible] |

**TORE LIE A/S**
**FELT B**
**BOLIG NR B17 - B19**
**B25 - B31**

Vedtatt gis tillatelse 10-12-94,
22-04-96

PLAN 1. OG 2. ETASJE

Tegn. nr.

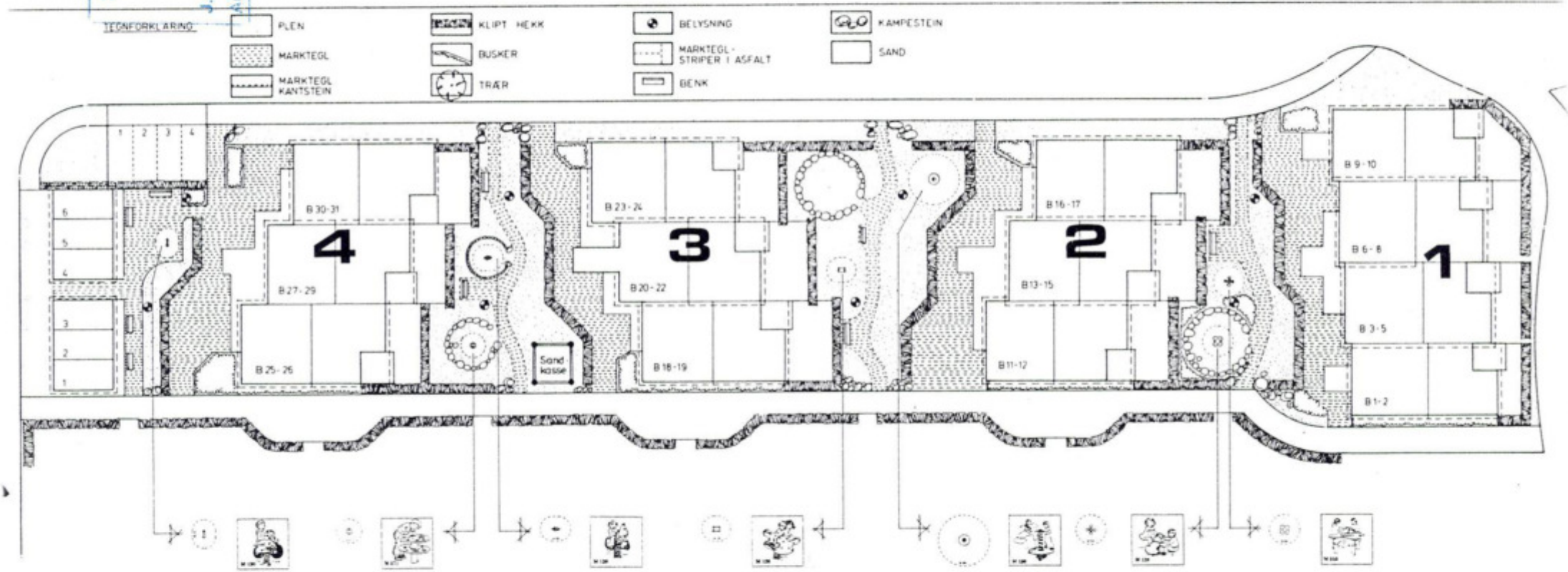
SAK NR. FG-02.95 — MÅLEST 1:100
DATO: 18.09.95 — TEGN. ml

B2-4.01 (3)

Prosjektgruppen Carlsen / Sjo Fasting AS
Sivilarkitekter MNAL - MNTF

14_1106_0_0_03_TEGNINGER_10_02_1997__SEKSJONERING_STAVAN

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. BYUTVIKLING
24 OKT. 1996
J.nr. ..... S. ID 96/11695
Ark.nr. .....

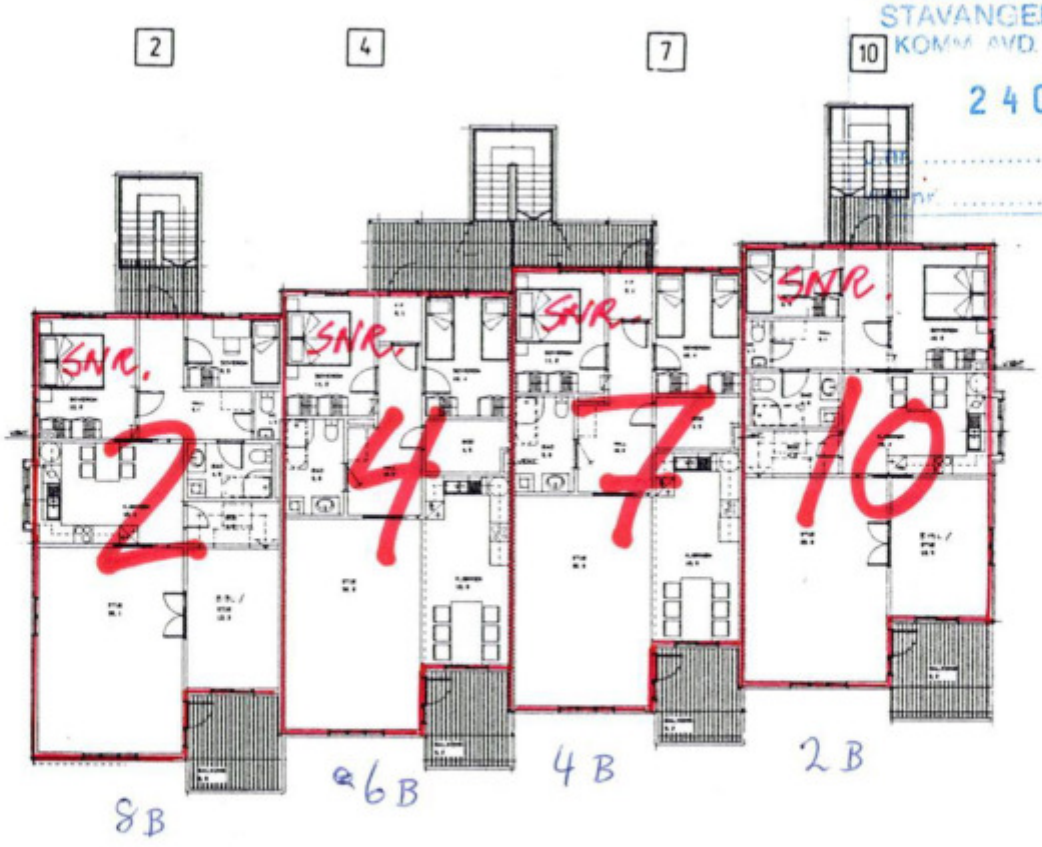



**Frøystad**
FRØYSTAD GÅRD

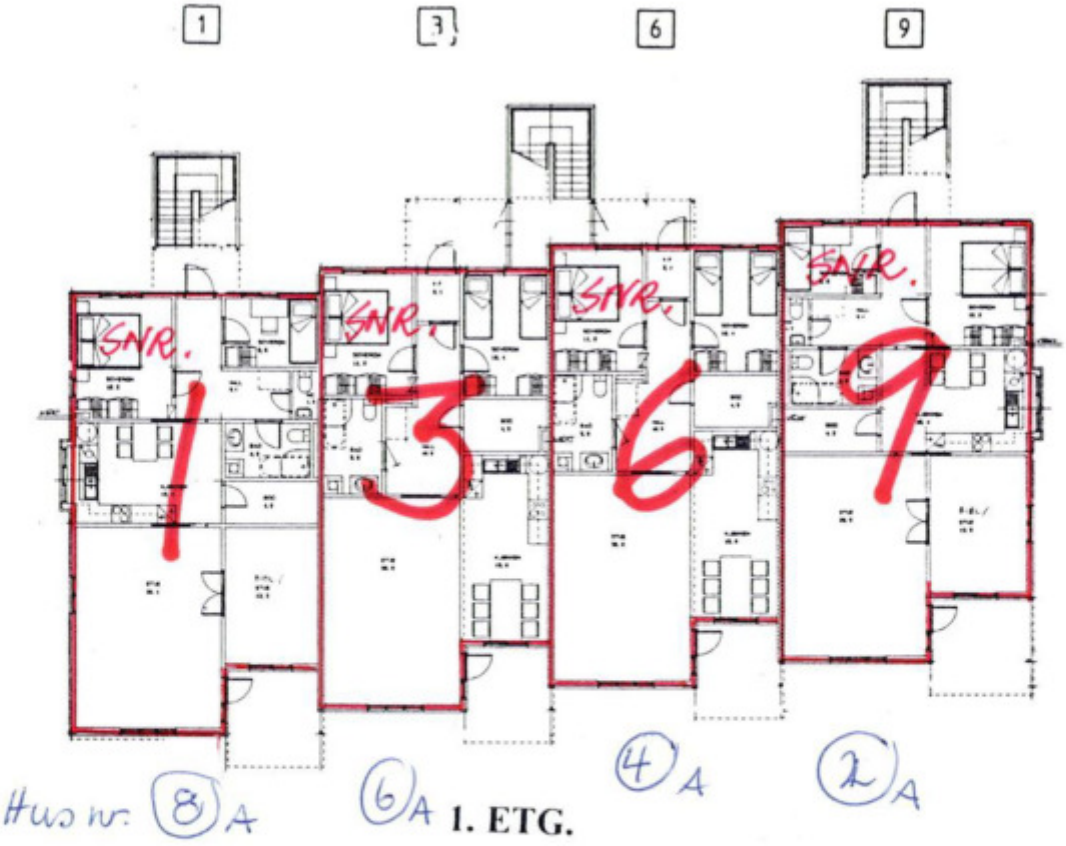
TORE LIE A/S
FELT B

DATO 25 09 96

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
2 4 OKT. 1996
S. ID 961695



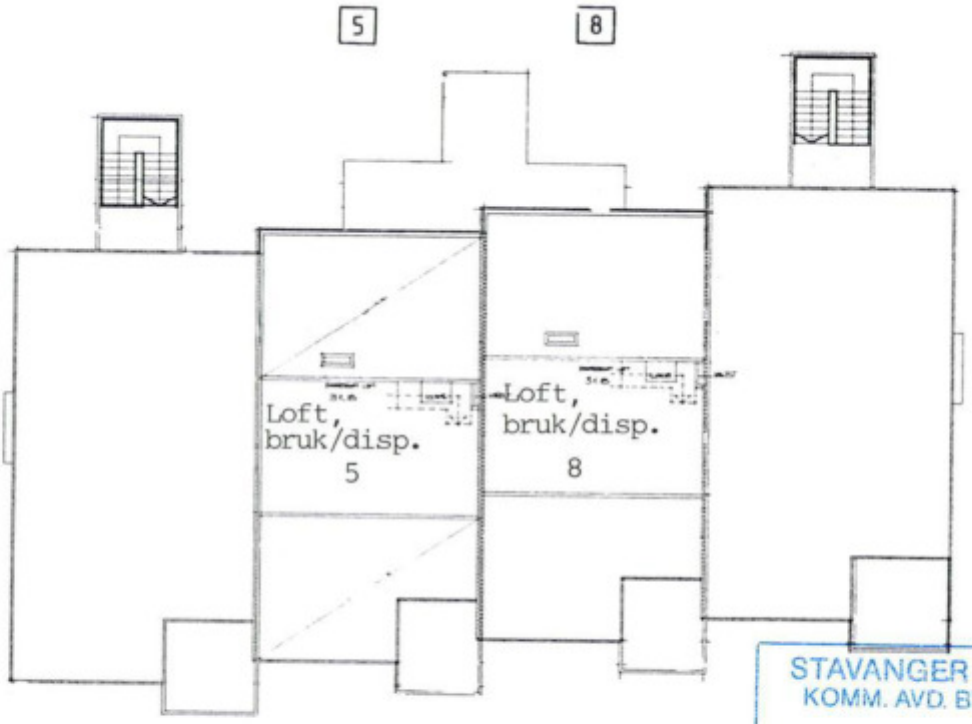

**2. ETG.**




**1. ETG.**

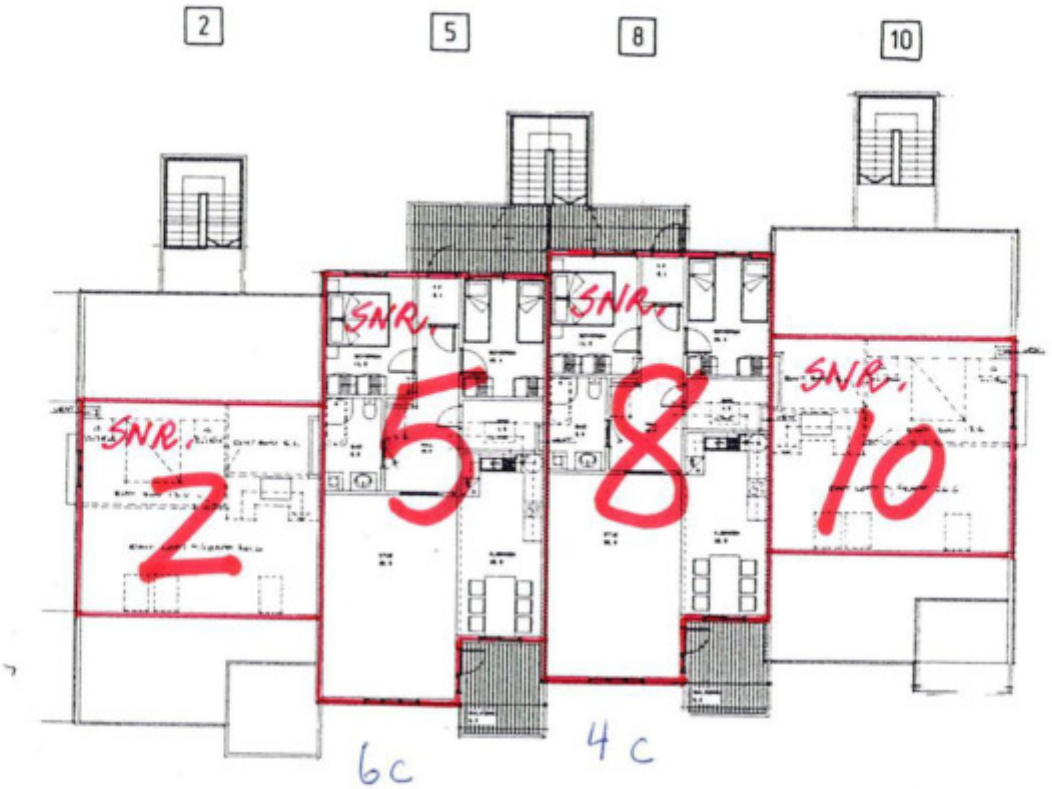
Frøystad
FRØYSTAD GÅRD
DATO 25 09 96

TORE LIE A/S
FELT B
BLOKK 1




STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
2 4 OKT. 1996
J.nr. ..... S. ID 9611695
Ark.nr. .....

**LOFT (4. ETG.)**




**3. ETG.**

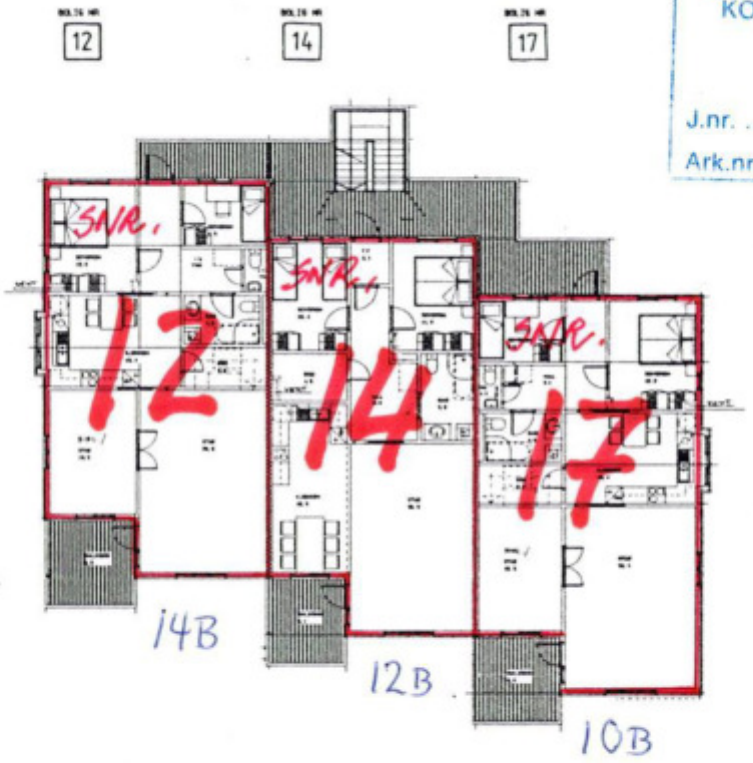
Frøystad
FRØYSTAD GÅRD

TORE LIE A/S
FELT B

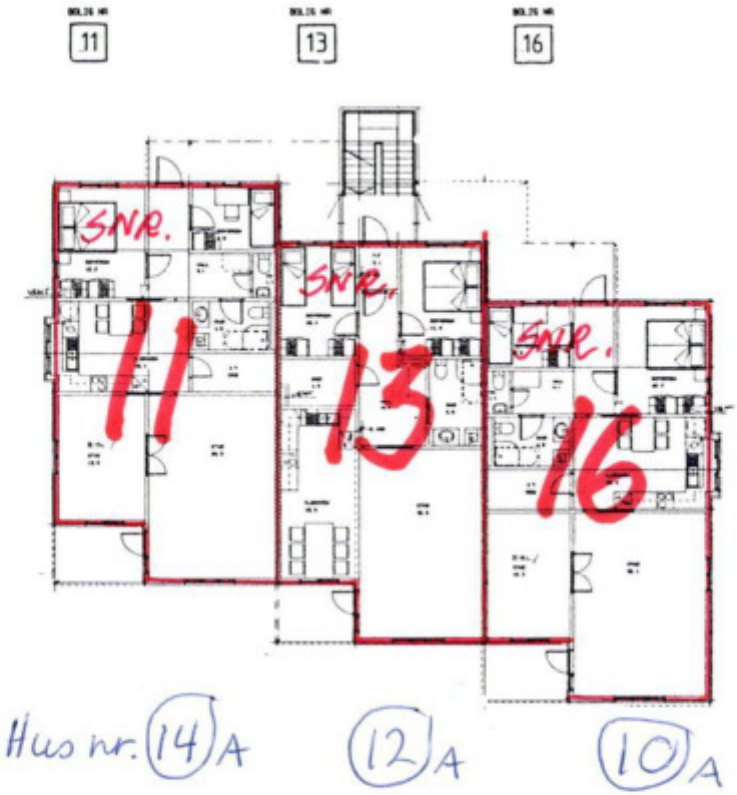
DATO 25 09 96

BLOKK **1**

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
2 4 OKT. 1996
J.nr. ..... S. ID 961695
Ark.nr. .....




**2. ETG.**

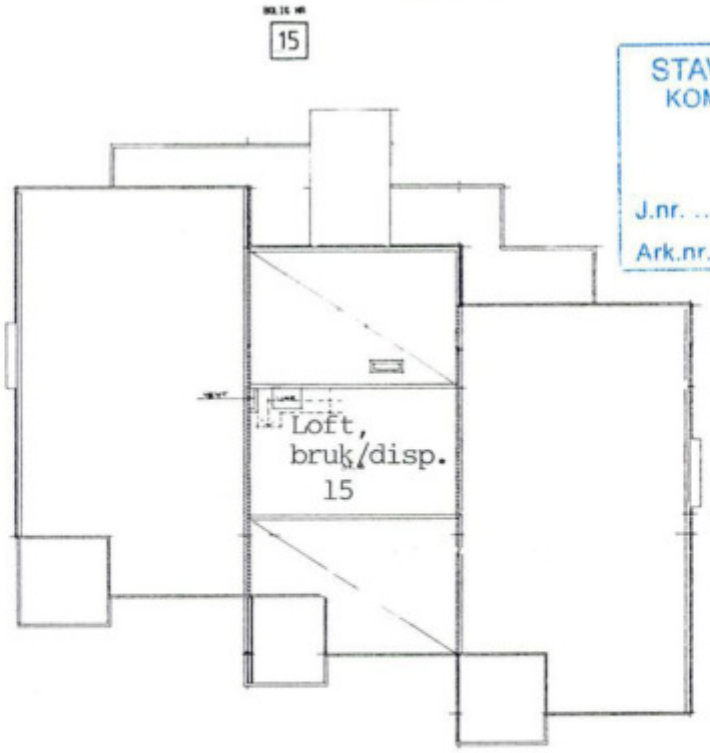



**1. ETG.**

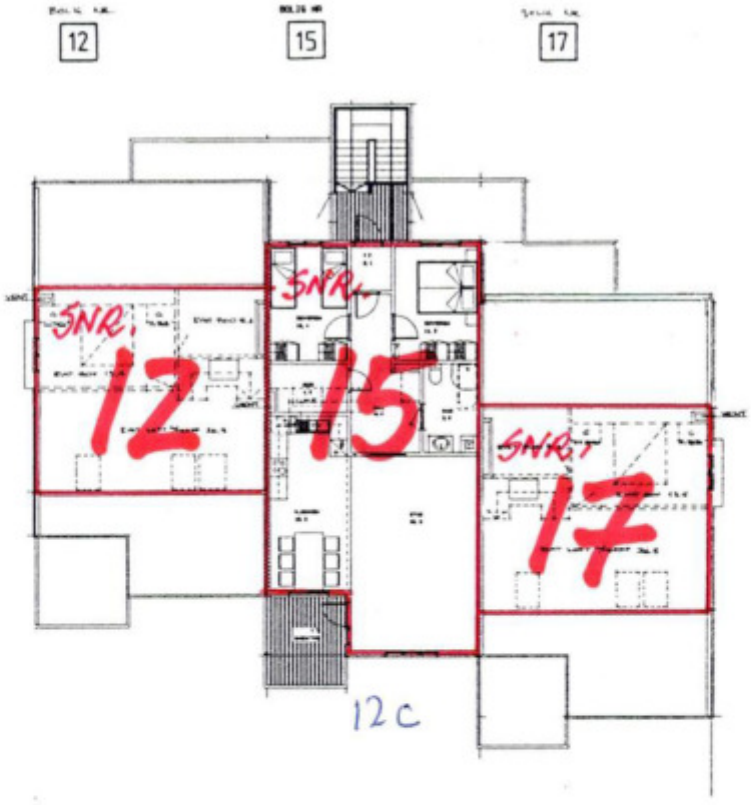
Frøystad
FRØYSTAD GÅRD
DATO 25 09 96

TORELIE A/S
FELT B
BLOKK 2

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
2 4 OKT. 1996
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....




**LOFT (4. ETG.)**

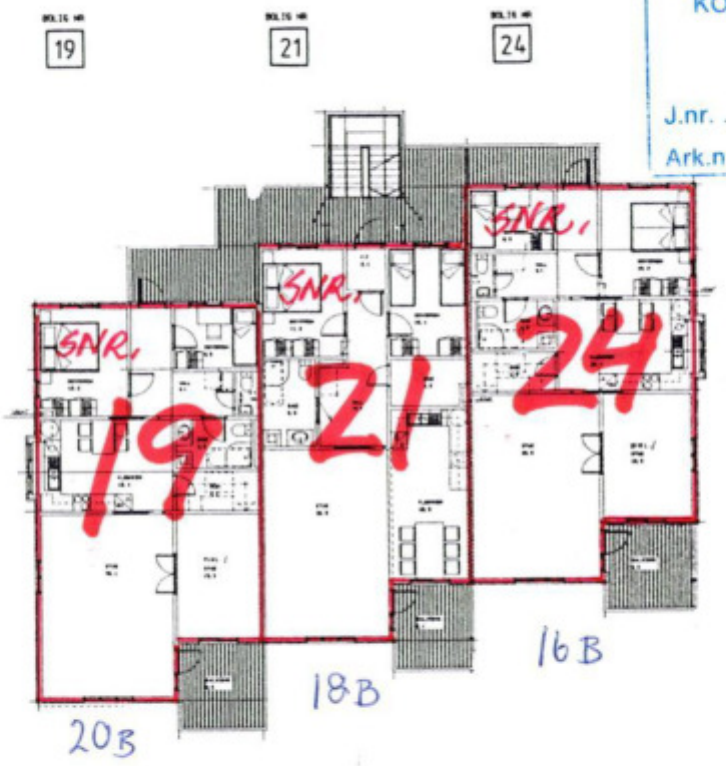



**3. ETG.**

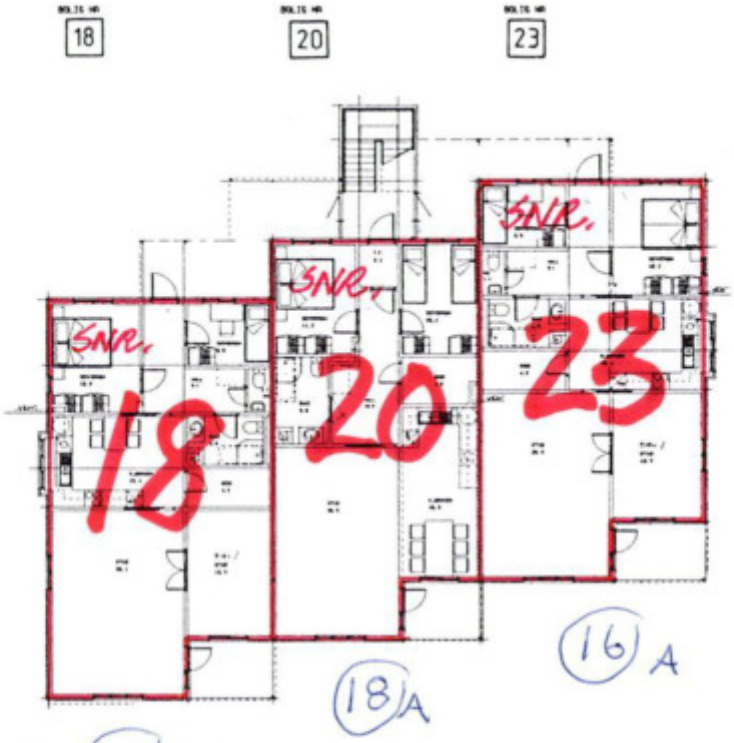
Frøystad
FRØYSTAD GÅRD
DATO 25 09 96

TORE LIE A/S
FELT B
BLOKK 2

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
24 OKT. 1996
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....




**2. ETG.**



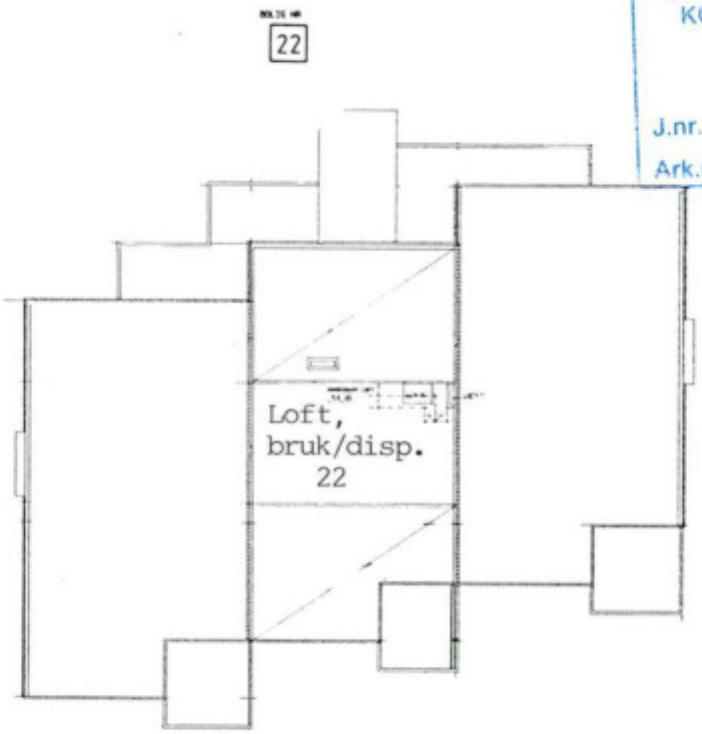

Hus nr. 20 A

**1. ETG.**

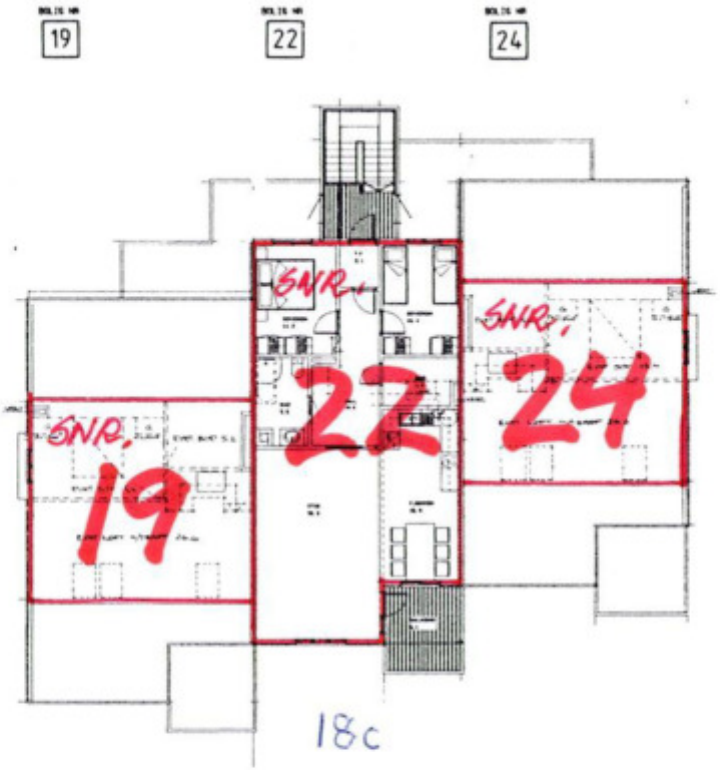
Frøystad
FRØYSTAD GÅRD
DATO 25 09 96

TORELIE A/S
FELT B
BLOKK 3

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
2 4 OKT. 1996
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....




**LOFT (4. ETG.)**

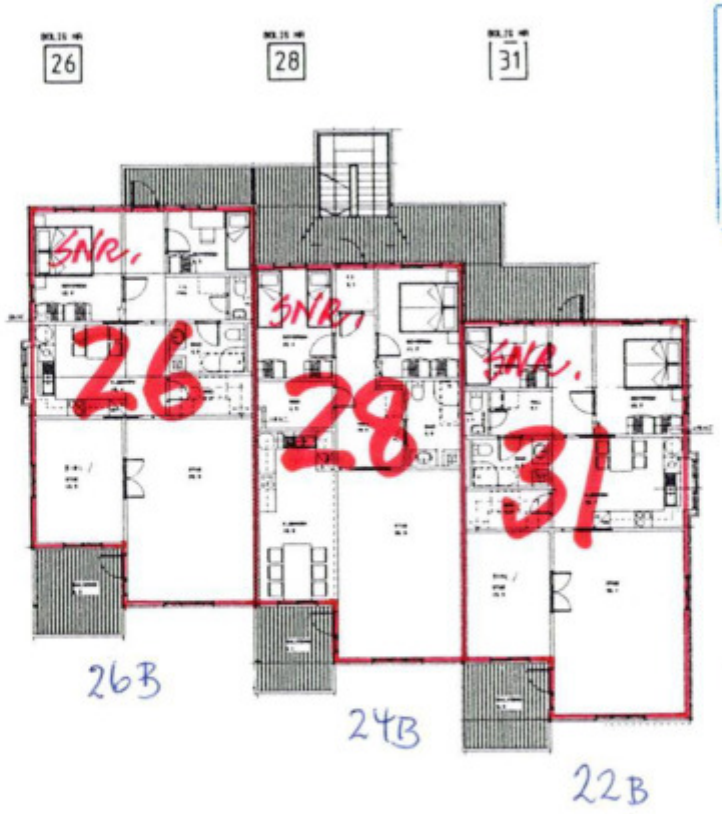



**3. ETG.**

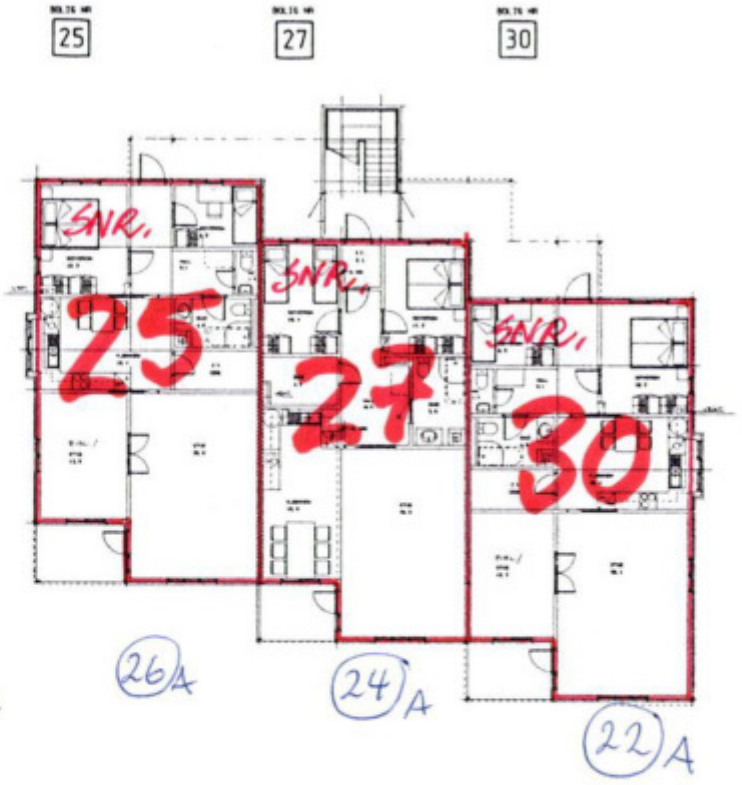
Frøystad
FRØYSTAD GÅRD
DATO 25 09 96

TORELIE A/S
FELT B
BLOKK 3

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
2 4 OKT. 1996
J.nr. ..... S. ID 9611695
Ark.nr. .....




**2. ETG.**




Hus nr.

**1. ETG.**

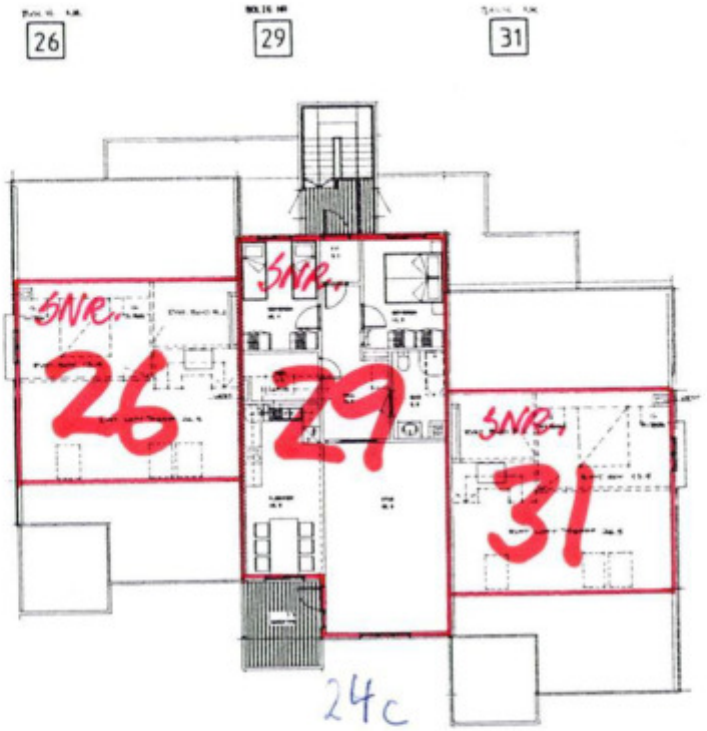
Frøystad
FRØYSTAD GÅRD
DATO 25 09 96

TORE LIE A/S
FELT B
BLOKK 4

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
2 4 OKT. 1996
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....



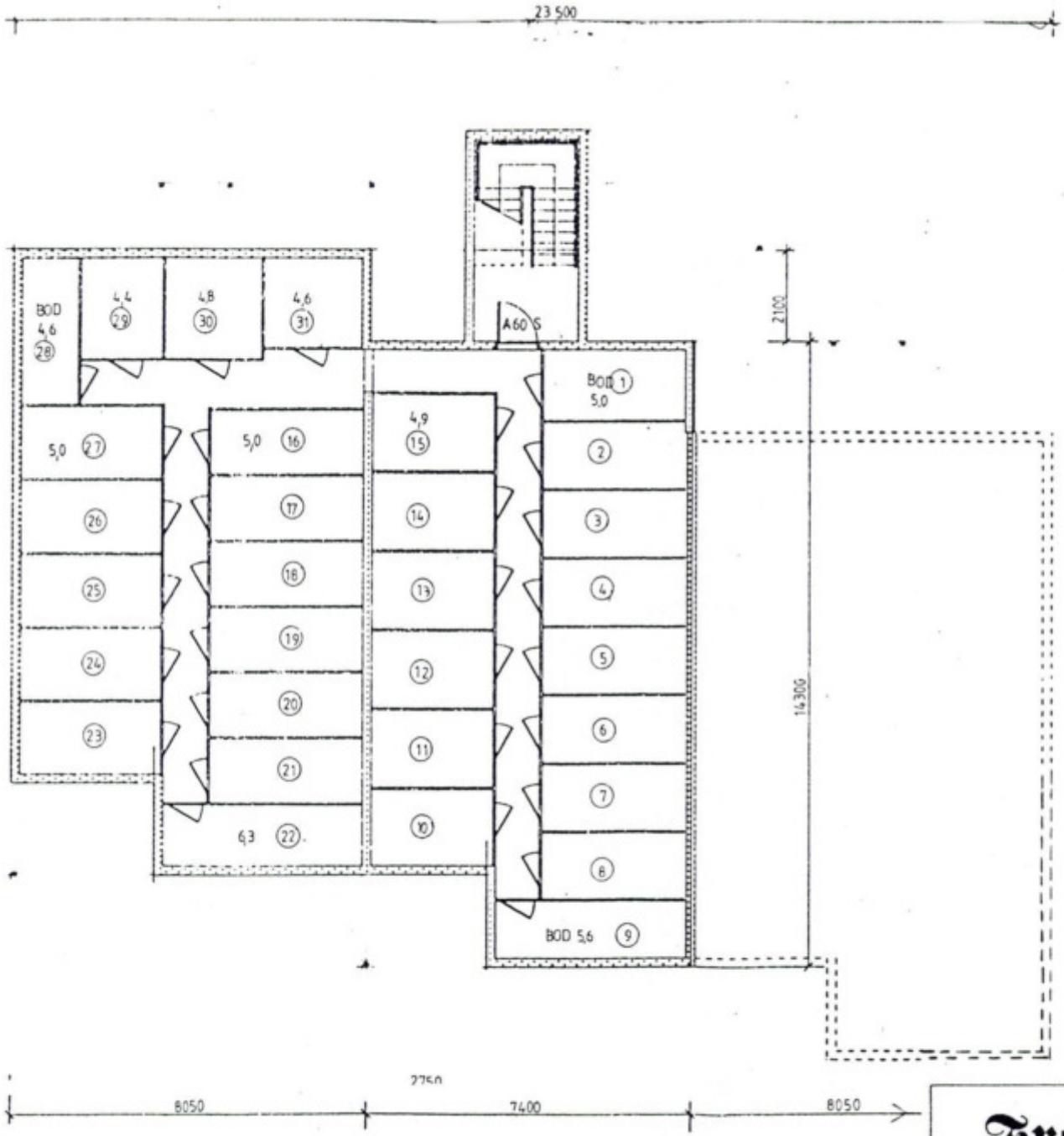

**LOFT (4. ETG.)**




**3. ETG.**

Frøystad
FRØYSTAD GÅRD
DATO 25 09 96

TORE LIE A/S
FELT B
BLOKK 4



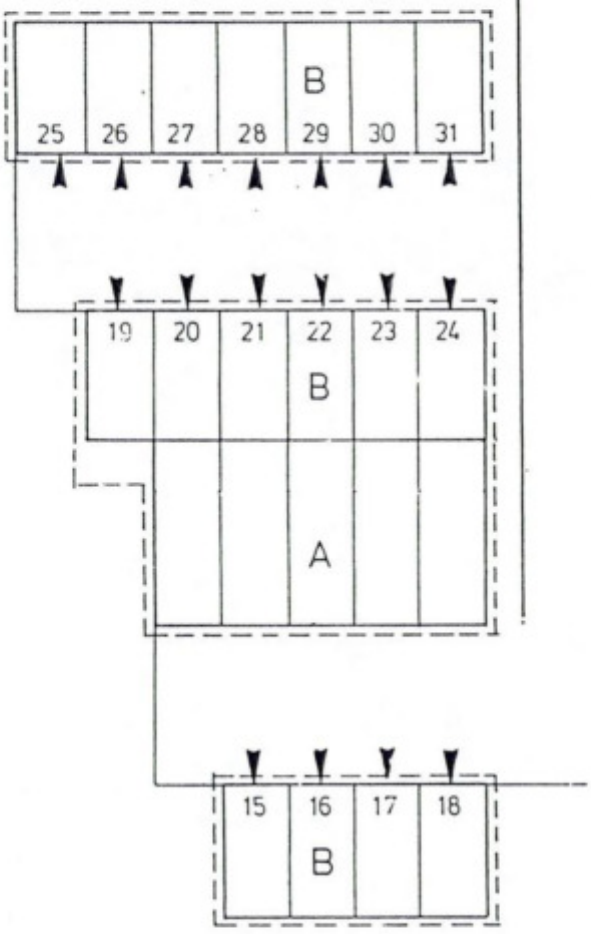

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
2 4 OKT. 1996
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....

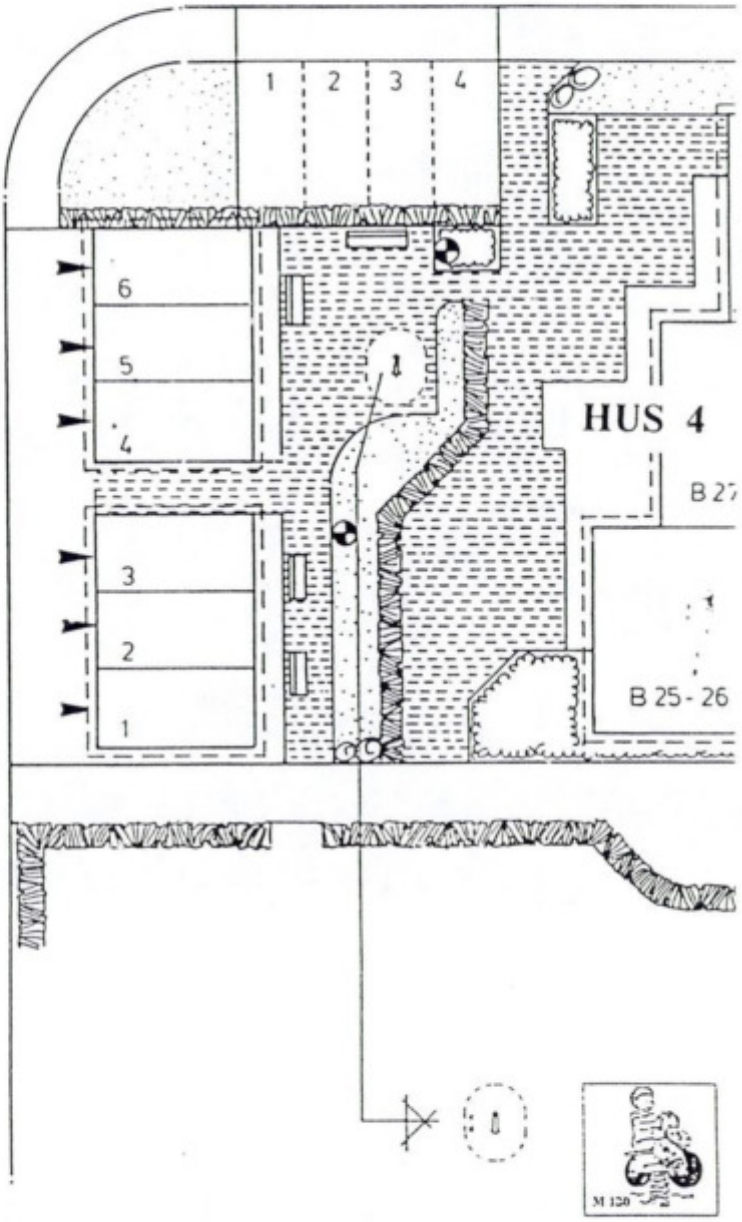
**BODKJELLER**
boligene 1–31

Frøystad
FRØYSTAD GÅRD
DATO 25 09 96

TORE LIE A/S
FELT B
BLOKK **4**

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
2 4 OKT. 1996
J.nr. ..... S. ID 961895
Ark.nr. .....




# TORE LIE A/S

## FRØYSTAD GÅRD

carportplassering til
boligene 1-6
og boligene 15-31

**FELT B**

mål 1 : 200 N

dato : ~~12.9.96~~ 25.9.96

Arkitektkontoret
ANDERS MOEN VAALAND
P.b. 381, 4301 Sandnes

# FERDIGATTEST

STAVANGER KOMMUNE

**Kultur og byutvikling**
Byggesak

*Postadr.:* Postboks 8001, 4068 Stavanger
*Besøksadr.:* Olav Kyrres gate 23, 4005 Stavanger
Telefon:.51507090 Faks 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Ingeniør Jonas Malmei
Madlavollkroken 3

4041 HAFRSFJORD

| DERES REFERANSE | VÅR REFERANSE | ARKIVNR | JOURNALNR | DATO |
|---|---|---|---|---|
| | **DED-01/04893** | **BYG 14/1106** | **04553702** | **10.09.2002** |

# FERDIGATTEST

Gnr./bnr.14/1106. Byggestedsadresse: Westergårdveien 2A, 2B, 4A, 4B, 4C, 6A, 6B, 6C, 8A, 8B, 10A, 10B, 12A, 12B, 12C, 14A, 14B, 16A, 16B, 18A, 18B, 18C, 20A, 20B, 22A, 22B, 24A, 22B, 22C, 26A, 26B

Tiltakshaver: Jotunet Velforening
Tiltakets art: BOLIGER - REKKEHUS

Tiltaket er oppført i samsvar med vedtak fattet av Kommunalstyret for byutvikling(bygningsrådet) 11.06.1996.

Igangsatt: 01.12.1996

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

*Byggesak, 10.09.2002*

Kjell Viste
*sjefsingeniør*

Dorte Eschen Danielsen
avd.ing. 1

# LØSØRE OG TILBEHØR

**OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN**
**Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.**

## Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1.** HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2.** HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

**3.** VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4.** TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5.** BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6.** GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7.** KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8.** MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9.** AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10.** SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11.** LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12.** INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13.** UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14.** POSTKASSE medfølger.

**15.** UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16.** FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17.** SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18.** GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19.** BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20.** BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21.** SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22.** GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING




GI BUD MED BANKID

**På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.**

IDENTIFISER MED BANKID

**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**

REGISTRERING AV BUD

**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**

ELEKTRONISK SIGNERING

**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**

BUDRUNDEN

**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

# BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

**Adresse**:
Westergårdveien 24A
Gnr. 14 Bnr. 1106 Snr. 27 i Stavanger kommune

**Oppdragsnummer:**
317-25-0152


**Meglerforetak:** Galleri Eiendomsmegling AS

**Saksbehandler:** Bjørn Tore Vigdel

**Telefon / Mobil:** / 97 53 56 15

**E-post:** bjorntore.vigdel@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** ----------

**Beløp med bokstaver** **Kr** ----------

*+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven*

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** ---------- **Kl.** ----------

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger*

Eventuelle forbehold: ----------

----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

**Totalt:** ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

*Kopi av legitimasjon*

*Kopi av legitimasjon*

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper

# Notater

# Notater